

Royaume du Maroc



Ministère de l'Aménagement du Territoire National,
de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville

NOTE DE CONJONCTURE IMMOBILIERE

2^{ème} semestre
2024

Numéro 25

Edité en novembre 2025



Direction des Systèmes d'Information et de l'Observation
Division de la Veille et la Coordination



NOTE DE CONJONCTURE IMMOBILIERE

2^{ème} semestre
2024

Numéro 25

I. SIGLES ET ABBREVIATIONS

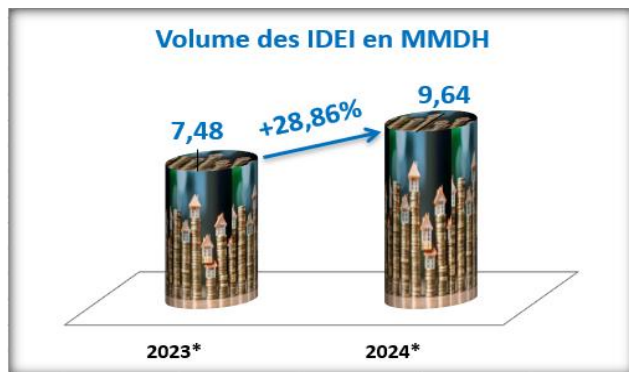
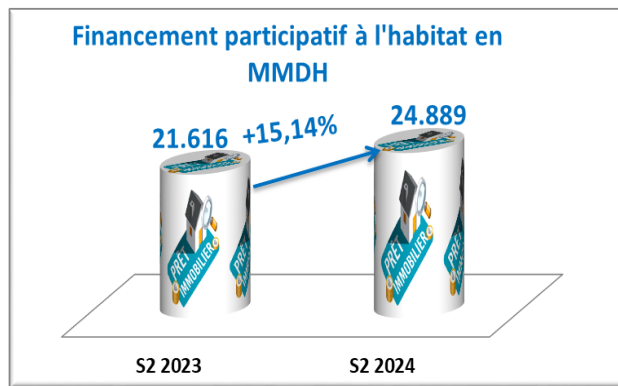
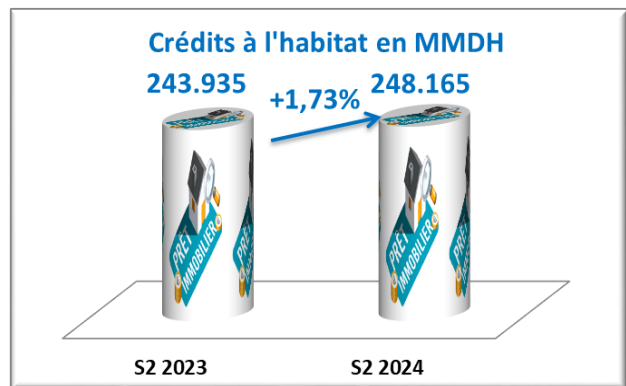
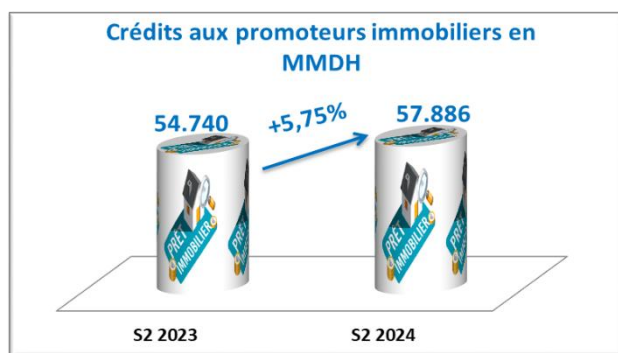
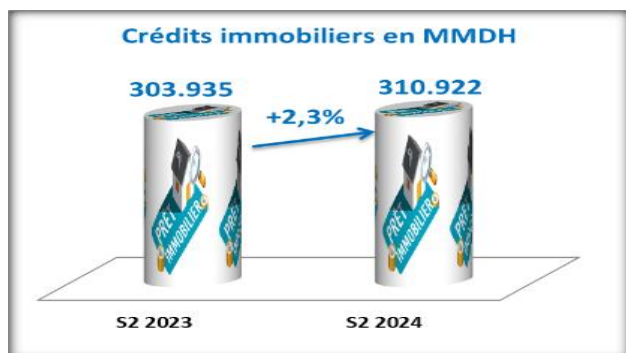
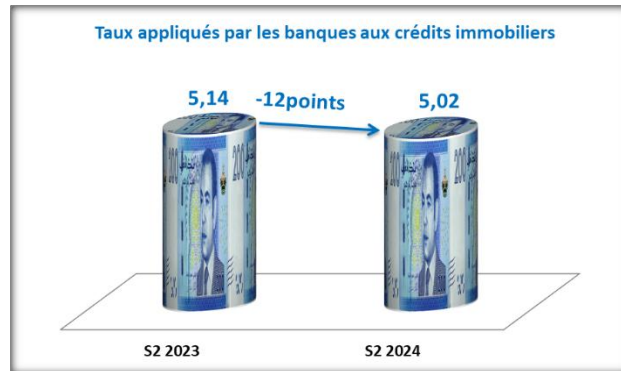
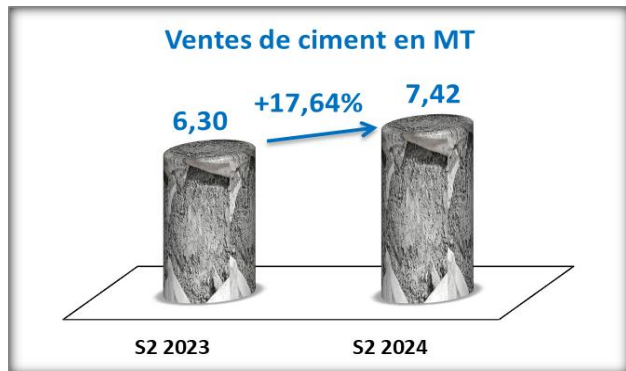
MT	Million de tonnes
MC	Matériaux de construction
DH	Dirham Marocain
MDH	Millions de Dirham Marocain
LS	Logements sociaux
LFVI	Logements à faible valeur immobilière
FOGALOGÉ	Fonds de Garantie au profit des fonctionnaires, agents de l'Etat et des collectivités locales, et employés du secteur public
FOGARIM	Fonds de Garantie au profit des populations à revenu irrégulier et/ou modeste
BTP	Bâtiment et Travaux Publics
FBCF	Formation Brute du Capital Fixe
IDEI	Investissements directs étrangers à l'immobilier
MMDH	Milliard de Dirham Marocain
MRE	Marocains résident à l'étranger
ONU-Habitat	Programme des Nations Unies pour les établissements humains
NAU	Nouvel agenda urbain
BAM	Bank Al Maghrib
HCP	Haut- Commissariat au Plan
FMI	Fonds Monétaire International
APC	Association Professionnelles des cimentiers

SOMMAIRE

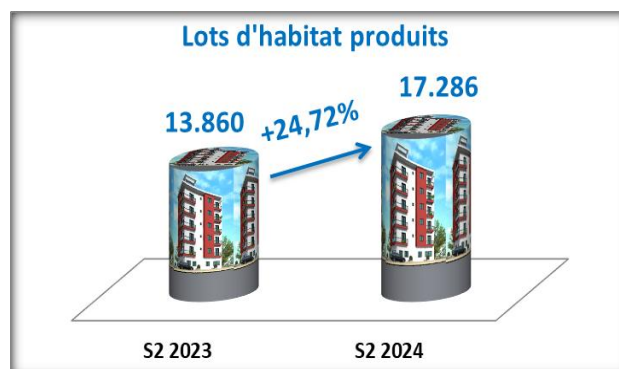
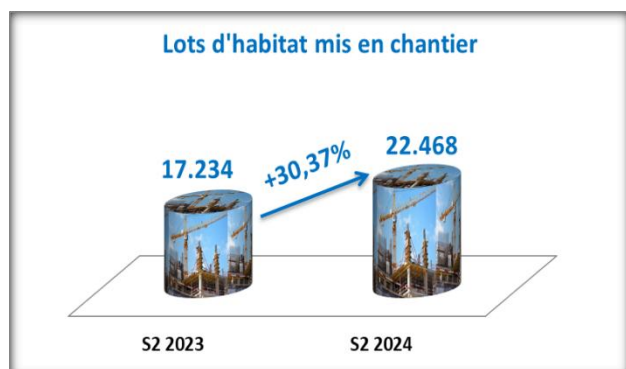
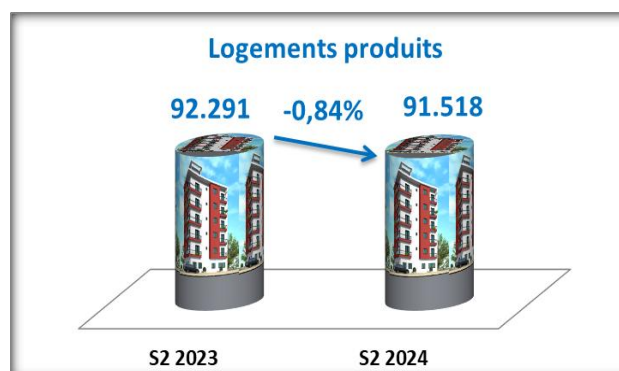
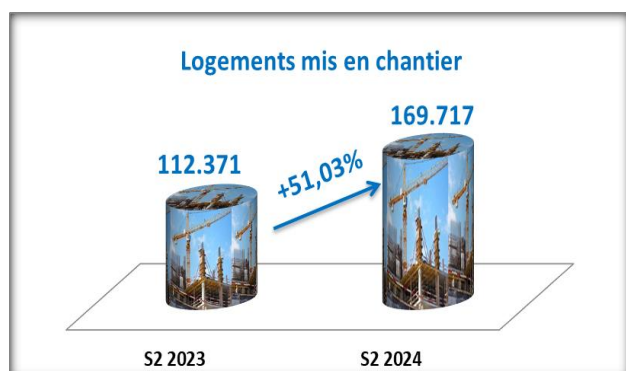
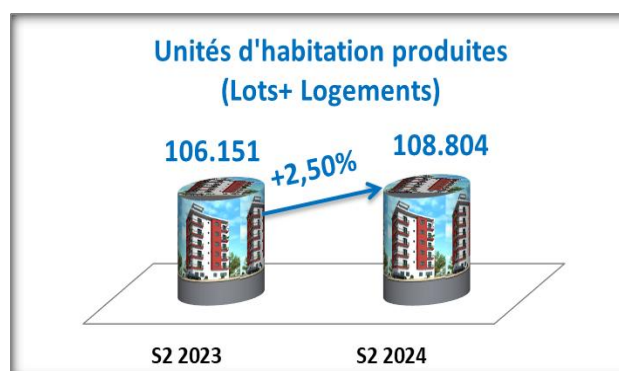
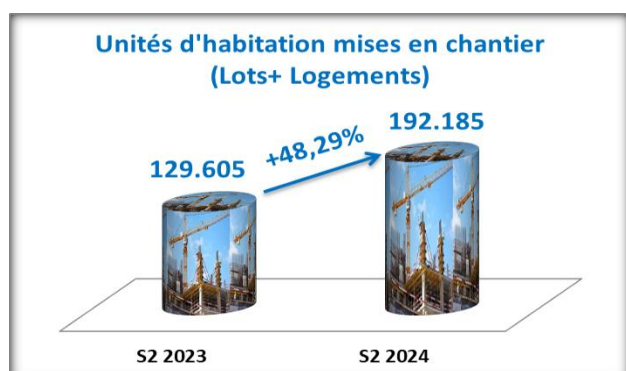
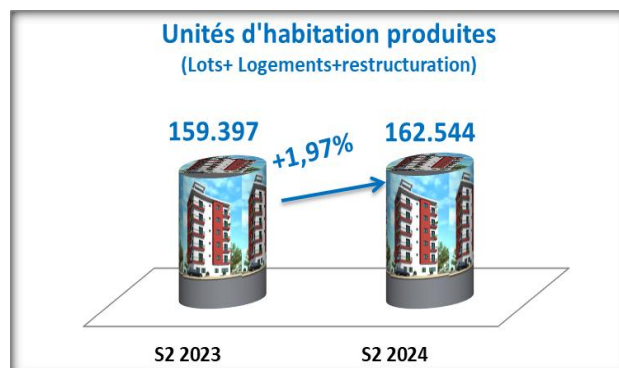
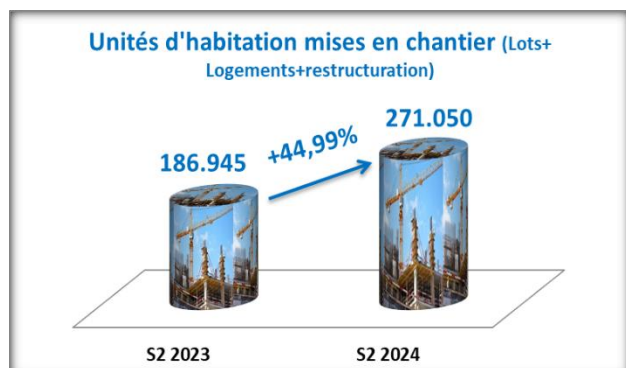
I. SIGLES ET ABREVIATIONS	P03
II. PRINCIPAUX INDICATEURS	P06
III. REMERCIEMENT	P08
IV. EDITORIAL	P09
V. DYNAMIQUE DU SECTEUR IMMOBILIER	P11
VI. CONJONCTURE IMMOBILIERE REGIONALE	P23
VII. THEME DU SEMESTRE : La 2ème édition des assises nationales de la régionalisation avancée	P29
IX. BAROMETRE DES PROFESSIONNELS DU SECTEUR	P31
X. FOCUS DU SEMESTRE : La Journée Mondiale de l'Habitat 2024 : Mobilisation de la jeunesse pour un avenir urbain durable	P33
XI. EVENEMENTS MARQUANTS	P34
XII. MARCHÉ IMMOBILIER A L'INTERNATIONAL	P36
XIII. IMMOBILIER EN BREF	P41

Mots clés : Régionalisation avancée, Aide directe au logement, Dynamique Immobilière, Conjoncture Régionale, Journée Mondiale de l'Habitat, Baromètre.

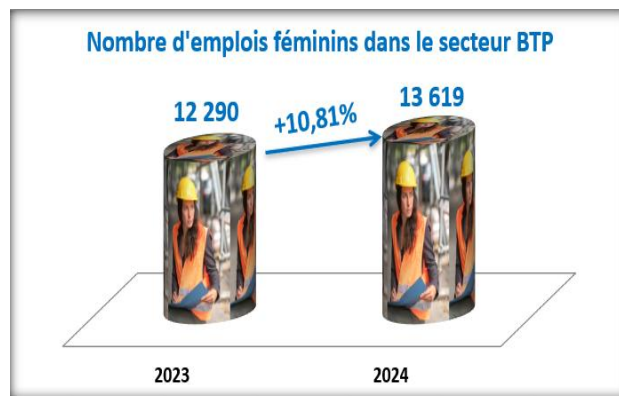
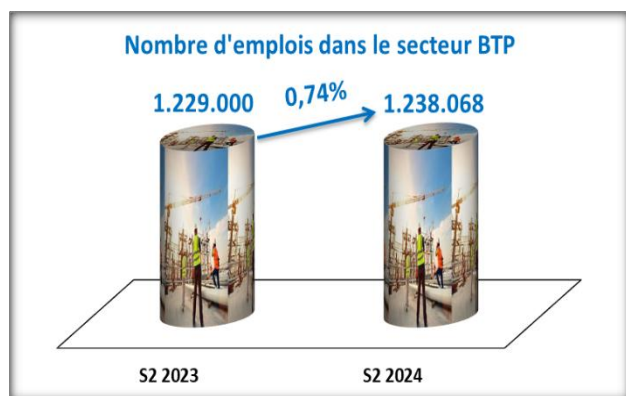
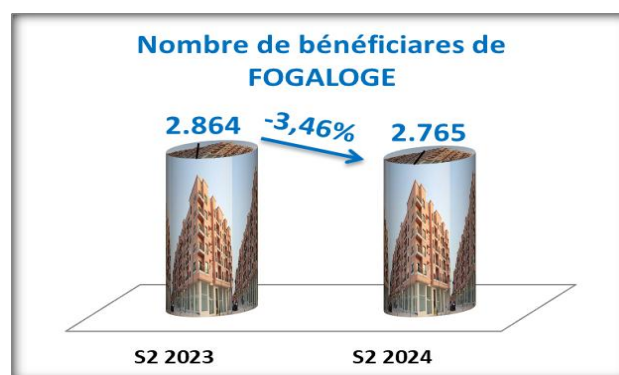
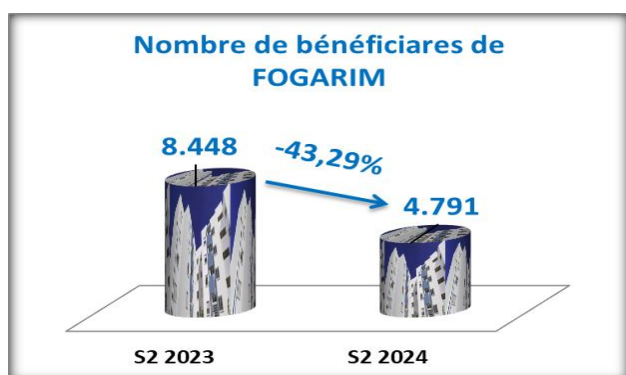
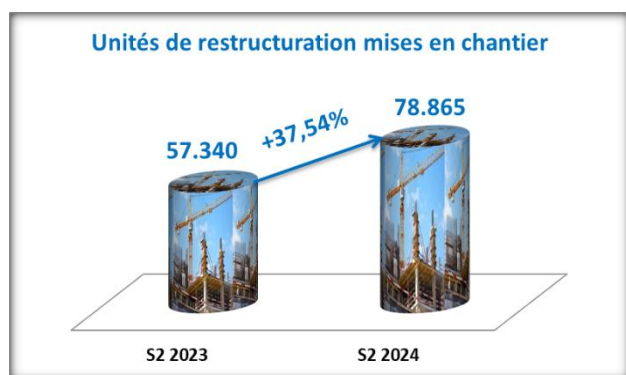
II. PRINCIPAUX INDICATEURS



PRINCIPAUX INDICATEURS (SUITE)



PRINCIPAUX INDICATEURS (SUITE)



Performance favorable

III. REMERCIEMENT

La **Note de Conjoncture Immobilière** (NCI) n°25 relative au deuxième semestre 2024 est le résultat d'un effort collectif, marqué par la collaboration et l'engagement de nombreux acteurs et intervenants dans le secteur de l'immobilier. À cet égard, nous tenons à exprimer notre gratitude à tous ceux qui ont contribué de près ou de loin à l'élaboration de cette édition.

Nous adressons nos plus sincères remerciements à l'équipe de la Division de la Veille et la Coordination (**Direction des Systèmes d'Information et de l'Observation**), dont la contribution à la collecte, à l'analyse et à la rédaction des données a été essentiel pour offrir une vue complète et détaillée du marché immobilier. Leur expertise et leur engagement en permet de maintenir un niveau de qualité élevé pour cette publication.

Nous remercions également nos différents partenaires internes (au sein du Ministère) pour leur soutien inestimable, notamment la **Direction de l'Habitat et de la Promotion Immobilière**, la **Direction de la Stratégie, du Financement et de l'Évaluation**, ainsi que les **Directions Régionales de l'Habitat et de la Politique de la Ville**, qui ont fourni des informations précises et actualisées sur le secteur et pour leur participation active qui a enrichi la pertinence et l'exactitude de cette note.

Nos remerciements vont également à nos différents **partenaires institutionnels**, telles que le **Haut-Commissariat au Plan** (Direction de la Statistique), **Bank Al Maghreb**, **Tamwilcom**, le **Holding d'Aménagement Al Omrane** etc.

Nos remerciements vont également à nos **partenaires associatifs et du secteur privé** - promoteurs immobiliers, agents immobiliers et industriels du secteur - qui contribuent à une meilleure compréhension des dynamiques du marché.

Enfin, nous tenons à remercier tous ceux qui ont contribué, dans l'ombre, à l'élaboration de cette édition, en assurant la mise en forme, la relecture, et la diffusion de cette note. Leur rigueur et leur professionnalisme ont permis de garantir la publication en temps opportun.

À tous, nous exprimons notre reconnaissance pour avoir, ensemble, contribué à la réussite de cette édition de la **Note de Conjoncture Immobilière relative au second semestre 2024**.



IV. EDITORIAL

L'année 2021 a été marquée par la reprise de l'activité du secteur immobilier après la crise de Covid-19 qui avait fortement impacté ce secteur en 2020, comme en témoigne l'évolution positive de ses indicateurs. Cependant, cette performance a été portée essentiellement par la dynamique enregistrée au premier semestre 2021. Le deuxième semestre 2021 a connu un léger essoufflement de l'activité, causé principalement par la hausse généralisée du coût des matières premières, dans un contexte international marqué par des difficultés d'approvisionnement induites par la perturbation des chaînes de transport, par des conditions climatiques inhabituelles, notamment des sécheresses, des inondations et des vagues de froid ainsi qu'un déséquilibre entre l'offre et la demande.

Pour faire face à cette situation, le ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville a entrepris un certain nombre de mesures pour sauvegarder les acquis et maintenir l'activité dans le secteur.

Ainsi, au 1^{er} semestre 2022, le Ministère s'est focalisé sur la préparation d'une nouvelle vision pour toutes les composantes du secteur en s'adossant sur les orientations du Nouveau Modèle de Développement et sur le Programme Gouvernemental.

Par ailleurs, le ministère a veillé à poursuivre les efforts menés en matière de simplification des procédures et d'amélioration de l'environnement de l'investissement, à asseoir un climat des affaires stable, attractif et favorable au redémarrage de l'investissement et à accompagner les opérateurs économiques et les professionnels en mettant à leur disposition une plateforme dédiée d'orientation et d'accompagnement technique et à s'inscrire dans la dématérialisation des procédures.

Cette période a également connu la révision de toutes les démarches entreprises pour la lutte contre l'habitat insalubre en adoptant de nouvelles approches qui impliquent le secteur privé dans les efforts de résorption, ce qui a donné des résultats probants et ce qui contribuera sans aucun doute à la réduction du déficit en logements.

Le deuxième semestre 2022 a été caractérisé par l'organisation d'un Dialogue National de l'Urbanisme et

de l'Habitat sous le Haut Patronage de SM le Roi Mohammed VI, jumelé par l'organisation de consultations régionales sur la nouvelle vision de l'Habitat et de l'Urbanisme. Ces consultations, organisées simultanément dans les douze régions du Royaume, ont concerné tous les acteurs du domaine de l'urbanisme et de l'habitat, notamment les départements ministériels, les institutions publiques, les instances élues et professionnelles, la société civile et les experts spécialisés.

L'année 2023 s'est axée sur l'élaboration d'un nouveau programme innovant basé sur l'octroi d'une aide financière directe aux acquéreurs. Ces efforts ont été couronnés par l'institutionnalisation de cette aide à travers l'Article 8 de la Loi de Finances au titre de l'année 2023.

Ce nouveau programme, qui s'étalera sur la période 2024-2028, contribuera sûrement à accroître l'offre de logement, à redynamiser le secteur de l'habitat et à dynamiser le secteur privé notamment les PME et il favorise la création d'emploi.

Le 1^{er} semestre 2024 a connu le lancement effectif de l'aide direct au logement qui a connu un franc succès et a permis de redynamiser le secteur de l'immobilier et de créer une certaine synergie entre les différents acteurs concernés publics et privés.

À la clôture de l'exercice 2024, le programme Dâam Sakane présente un bilan positif pour sa première année de déploiement. Sur la période allant de janvier à décembre, un total de 109.760 demandes ont été enregistrées sur la plateforme nationale dédiée. À l'issue du processus de sélection, 35.000 bénéficiaires ont été retenus, dont 25% des Marocains résidant à l'étranger, 32% des jeunes âgés de moins de 35 ans et 45% des femmes.

Sur le plan financier, 63% des bénéficiaires ont bénéficié d'une aide directe de 70 000 dirhams, tandis que 37% ont perçu une subvention de 100 000 dirhams, conformément aux critères d'éligibilité établis. Ces résultats traduisent la dynamique d'adhésion au dispositif et confirment sa portée en tant qu'instrument de soutien à l'accès au logement.



V. DYNAMIQUE DU SECTEUR IMMOBILIER

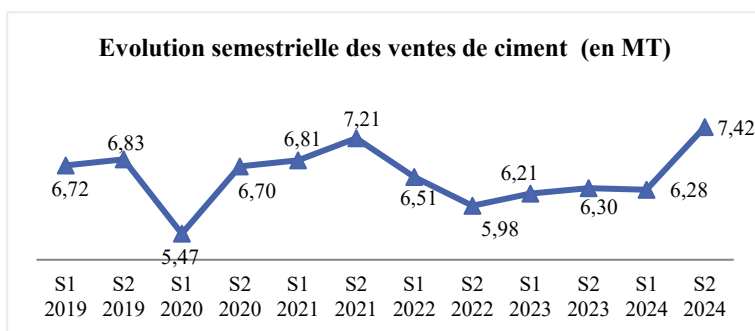
DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION

La dynamique de la construction se mesure par différents indicateurs, notamment par les ventes de ciment, les mises en chantier et les achèvements en unités d'habitat.

Ventes de ciment¹ : ↗ +17,64%

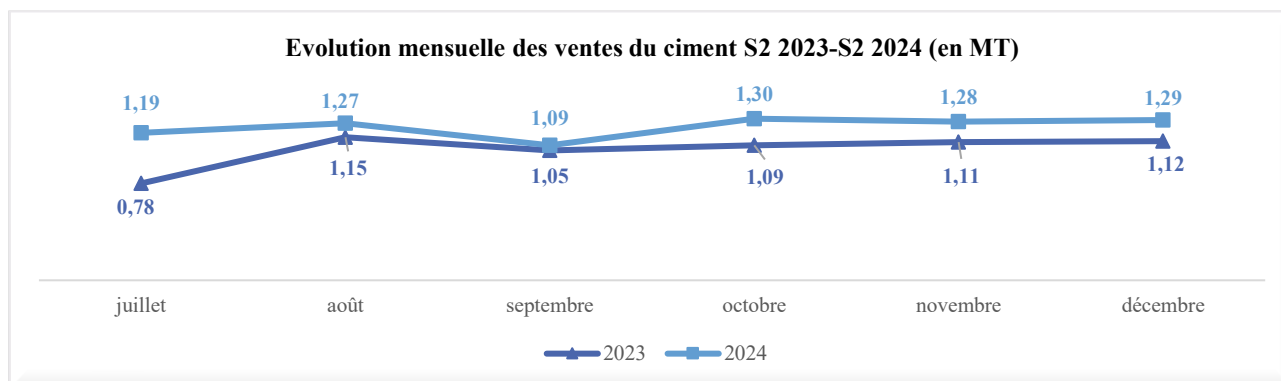
Durant les cinq dernières années (2020-2024), les ventes semestrielles du ciment oscillent entre 6 millions et 7 millions de tonnes. Exception faite du premier semestre 2020 qui a enregistré 5,47 MT impacté par les répercussions du confinement face à la pandémie Covid-19.

Le deuxième semestre 2024 a enregistré une augmentation de la quantité de ciment consommée de l'ordre de 17,64% en glissement annuel. Passant ainsi de 6,30 millions de tonnes écoulés au deuxième semestre 2022 à 7,42 millions de tonnes.



Ce taux cache des disparités selon les mois du semestre.

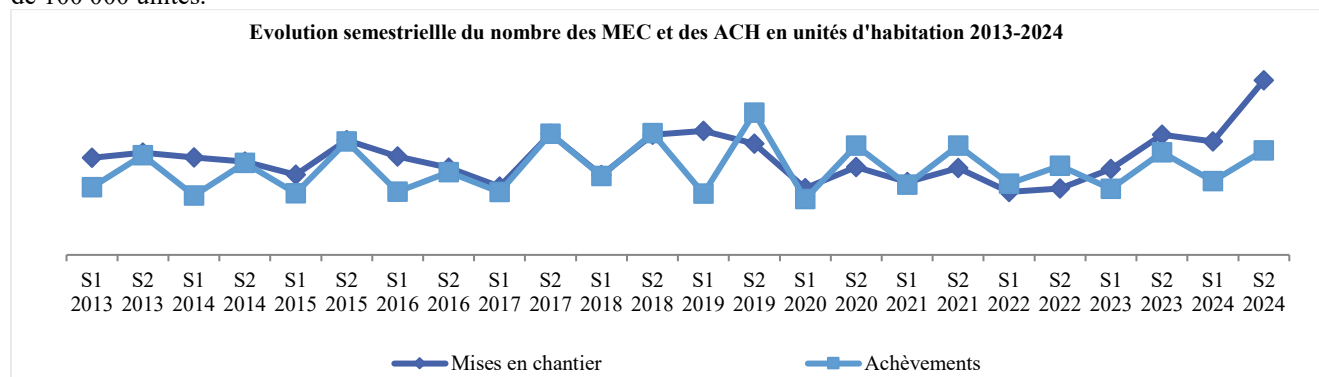
L'analyse mensuelle des ventes de ciment, montre des signes variés de performance des ventes mois à mois durant le deuxième semestre 2024 par rapport au deuxième semestre 2023. Pour les mois de juillet, octobre, novembre et décembre, les ventes ont enregistré des performances positives respective de l'ordre de 52,3%, 19,7 %, 15,2% et 14,8%. Les mois de septembre et août ont subi une légère augmentation de 4% et 9,7%.



¹ Source : Elaboré sur la base des données de l'APC

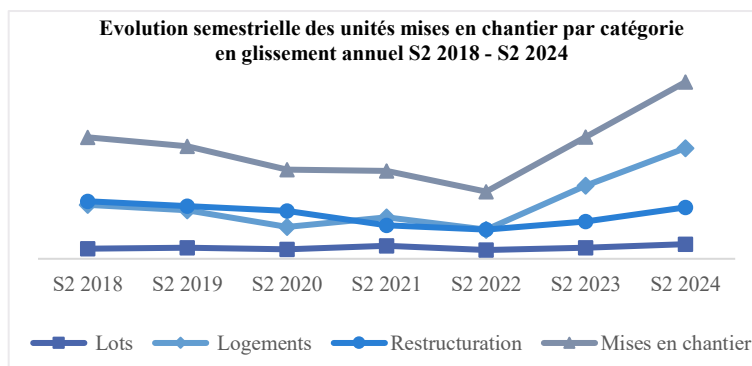
Mouvement de la construction

Durant le deuxième semestre 2024, le marché de la construction continue d'enregistrer des performances positives. Ainsi, le nombre des unités de construction a enregistré des rythmes de croissance soutenus, en particulier pour celles mises en chantier. En parallèle, le nombre des unités mises en chantier dépasse, encore une fois, celui des unités achevées mais cette fois-ci de plus de 100 000 unités.



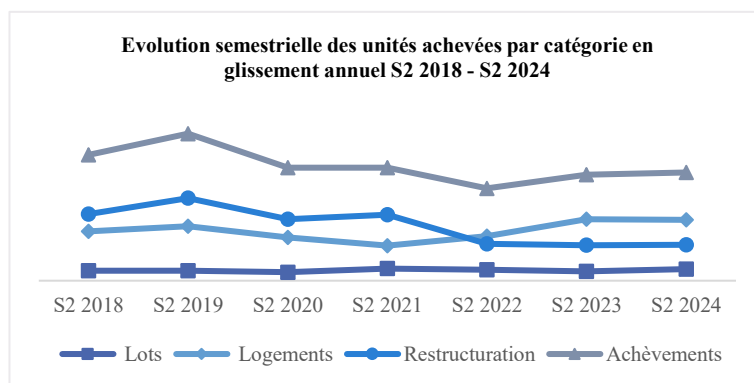
Mises en chantier² : ↗ 45%

Le nombre des mises en chantier a augmenté de 45% en glissement annuel, pour atteindre 271.050 unités, soit le niveau le plus élevé depuis le premier semestre 2011. Cette performance reflète une expansion à travers l'ensemble des composantes, dont les rythmes d'évolution ont été compris entre 30,4% pour les lots et 51% pour les logements. Ces évolutions ont renforcé la part des logements dans le total des mises en chantier pour se situer à 62,6%, tandis que les unités de restructuration continuent d'occuper la deuxième position avec une part de 29,1%.



Achèvements³ : ↗ 2%

Concernant le nombre des achèvements, la croissance de leur nombre s'est limitée à 2%, atteignant 162.544 unités. Cette évolution est principalement le résultat de la bonne dynamique du nombre des lots, ayant cru de 24,7% à 17.286 unités. Les autres composantes ont enregistré des taux d'évolution marginale, de 0,9% pour les unités de restructuration et -0,8% pour le nombre des logements. La structure est comparable à celle des mises en chantier avec une prépondérance des logements avec une part de 56,3%, suivis par les unités de restructuration à 33,1% du total



2^{ème} semestre 2024 : Performance favorable

² Source : Observatoire de l'Habitat
³ Source : Observatoire de l'Habitat

ENCADRES ⁴

Programme de logements sociaux à 250.000 DH	
<p>Depuis le lancement du programme en 2010 à fin 2024, 1.507 conventions ont été visées, elles concernent la construction de 2.107.543 logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 57 conventions pour le secteur public (70.077 logements) contre 1.450 pour le privé (2.037.466 logements) ; • 728.986 logements ont reçu le certificat de conformité. 	<p style="text-align: center;">Programme de 100 logements sociaux en milieu rural</p> <ul style="list-style-type: none"> • Depuis le lancement du programme en 2019 à fin 2024, 13 conventions ont été visées pour la réalisation de 6.852 logements. • 1.271 logements ont reçu le certificat de conformité.
Programme de logements à faible valeur immobilière 140.000 DH	Programme de logements pour la classe moyenne
<p>Entre 2008 date du lancement du programme et fin 2024, 82 conventions ont été visées pour la réalisation de 40.010 logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 30 conventions ont été signées par le secteur public (15.367 logements) contre 52 pour le privé (24.643 logements) ; • 29.947 logements ont reçu le certificat de conformité. 	<p>Depuis le lancement du programme en 2013 à fin 2024, le programme a pu engendrer 32 conventions visées pour la construction de 11.328 logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 27 pour le secteur privé (9.655 logements) et 5 pour le Holding Al Omrane (1.673 logements) ; • 5.628 logements ont reçu le certificat de conformité.
Programme du logement social Locatif	
<p>Depuis le lancement du programme en 2010 jusqu'à fin 2024, 1 convention visée pour mettre en location 50 logements</p>	

Logements conventionnés

- **LS à 250.000 DH : 2.107.543**
- **LFVI à 140.000 DH : 40.010**
- **Logements pour la classe moyenne : 11.328**
- **Programme de 100 logements sociaux en milieu rural : 6.852**

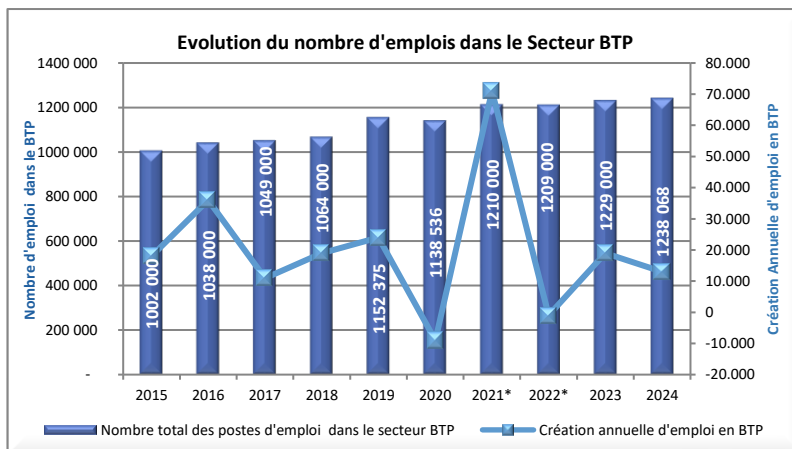
⁴ Source : Observatoire de l'habitat

EMPLOI en BTP ⁵ : ↗ 0,7%

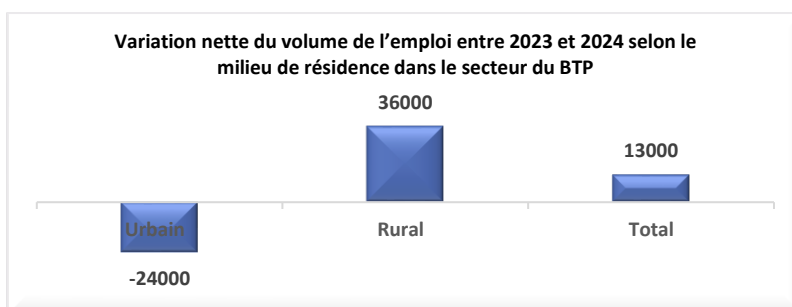
Le secteur des BTP, grand pourvoyeur d'emplois, emploie plus d'1 million de personnes annuellement.

Le secteur des BTP a absorbé 11,6% de l'emploi total au Maroc en 2024. Par milieu de résidence, le secteur des BTP emploie 11,5% du total des emplois en milieu urbain contre 12,2% un an auparavant et 11,8% du total des emplois en milieu rural contre 10,7%.

En l'espace de 10 ans, l'emploi dans le secteur BTP a maintenu une tendance annuelle positive oscillant entre 1.002.000 personnes employées enregistrées en 2015 et 1.238.068 en 2024.

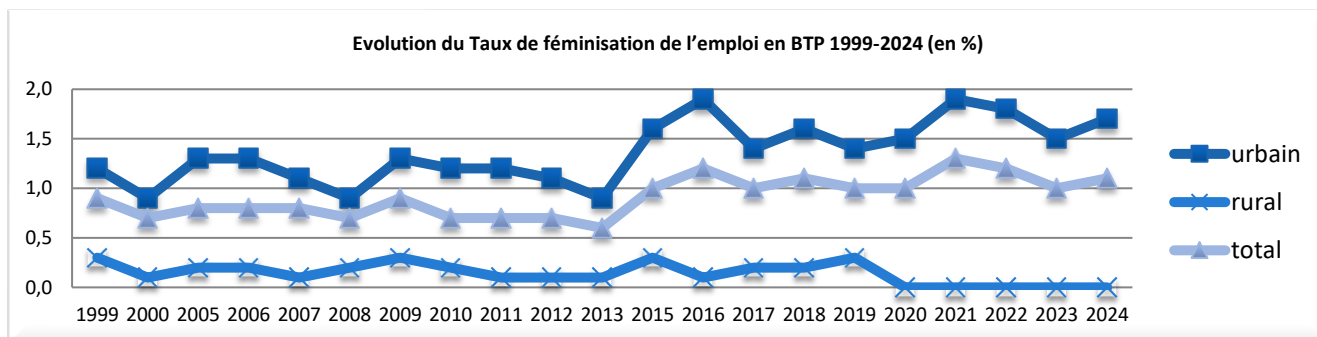


Après un gain de 9.000 postes d'emploi une année auparavant, le secteur des BTP a créé, en 2024, 13.000 postes, résultat d'une création de 36.000 postes en milieu rural et d'une perte de 24.000 en milieu urbain.



Par type d'emploi, le secteur des BTP a créé 14.000 emplois rémunérés et a perdu 1.000 emplois non rémunérés.

Féminisation de l'emploi : ↗ 10%



Le secteur des BTP, typiquement masculin s'est féminisé depuis plus de 24 ans. Mais cette féminisation ne dépasse guère les 1%, comptabilisés principalement en milieu urbain.

En 2024, la part de l'emploi féminin en BTP a connu une augmentation de 10% en glissement annuel après une baisse de 10,67% enregistrée entre 2022 et 2023.

*Le secteur des BTP maintient son taux de contribution dans le marché du travail
Avec une amélioration de l'emploi féminin*

⁵ Source : Elaboré par l'Observatoire de l'Habitat sur la base des données du HCP

INVESTISSEMENTS DIRECTS ETRANGERS DANS L'IMMOBILIER (IDEI)⁶

9,64 MMDH en 2024 : ↗ 29%

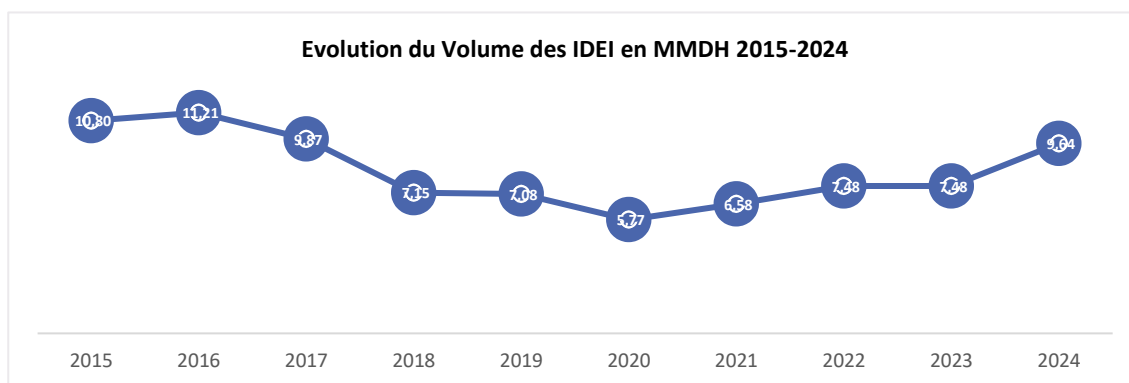
Les investissements directs étrangers dans l'immobilier (IDEI) continuent de représenter une source stratégique d'IDE pour le Maroc. En effet, le Maroc a pu attirer une part importante des IDE vers le secteur de l'immobilier.

Au courant de la période 2016-2020, les IDEI ont suivi un trend baissier, passant de 11,21 à 5,77 MMDH en 2020, soit une chute de 49%.

A partir de 2021, les IDEI suivent un trend haussier, passant ainsi de 6,58 MMDH enregistré en 2021 à 7,48 MMDH en 2023, soit un accroissement de 14%.

En 2024, le secteur de l'immobilier a drainé à lui seul de 9,64 MMDH de capitaux étrangers, soit 22% du total des IDE vers le Maroc. Ces investissements ont enregistré un accroissement de 29% par rapport à l'année 2023.

Notons que le secteur immobilier constitue le deuxième secteur (après l'industrie) en termes de flux net des investissements directs étrangers au Maroc (IDE) en 2024.



⁶ Source : sur la base des données de l'Office des changes

TRANSACTIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES

En termes de prix

Les chiffres fournis sont établis à partir d'enquêtes semestrielles menées par les Observatoires Régionaux de l'Habitat des Directions Régionales du Ministère. Et ce, auprès d'un échantillon d'agents immobiliers, de notaires et de promoteurs immobiliers. Ces estimations correspondent à des moyennes et permettent d'obtenir une photographie assez précise de la tendance des prix de l'immobilier au niveau des principales villes du Royaume.

De façon générale, la variation des prix dépend de plusieurs facteurs, en l'occurrence, le type de construction, la localisation, le type de standing... Ainsi, dans une même rue et dans un même immeuble, les prix peuvent être différents.

Les prix de ventes des constructions ⁷

Evolution des prix de vente des constructions

Prix de vente des constructions : ↗ 3,3%

Au niveau national, entre 2024 et 2023, les prix de vente de constructions tous types confondus ont marqué une hausse de 3,3% reflétant une tendance haussière du marché immobilier. Au cours de l'année 2024, cette hausse a été plus marquée de 3,6%, ce qui suggère son accélération en cours d'année.

Globalement les prix de vente des appartements ont affiché un bond de 3,1%, traduisant des hausses au niveau de tous les standing (hausse de 3,4% pour les appartements haut standing, de 3,7% pour les appartements moyen standing, de 4% pour les appartements économique et de 0,8% pour les appartements sociaux).

Cette hausse a été maintenue au cours de l'année de 2% avec un bond de 3,1% pour le moyen standing, 1,9% pour l'appartement économique et 3,6% pour le social. Les prix de vente de appartements haut standing ont, à l'inverse baissé de 1,6%.

Pour les maisons marocaines modernes et celles traditionnelles, le prix de vente a connu un bond respectif de 1% et 0,5% en 2024 par rapport à 2023 et de 0,2% et 2,5% respectif au cours de l'année 2024.

Par ailleurs, le segment villas, à son tour, a connu une hausse de 3,4% sur un an, reflétant une hausse respective de 2,2% pour le villas haut standing, 4,3% pour les villas moyens standing et 2,5% pour les villas économiques. En outre, cette tendance à la hausse a continué, au cours de l'année 2024, avec 3,2% marquant une hausse de 0,3% pour les villas haut standing, 6,5% pour les villas moyen standing et 0,6% pour les villas économiques.

Les prix de vente des logements anciens et des constructions neuves et récentes ont connu des hausses respectives de 3,9% et de 3,2% sur un an en 2024 et de 2,9% et 3,8% au cours de l'année 2024.

Evolution de la variation des prix de vente moyens des constructions selon le type et le standing des constructions

	2024 / 2023	S2 2024 / S1 2024
Appartements	▲ 3,1	▲ 2
Appartement haut standing	▲ 3,4	▼ - 1,6
Appartement moyen standing	▲ 3,7	▲ 3,1
Appartement économique	▲ 4	▲ 1,9
Appartement social	▲ 0,8	▲ 3,6
Maisons marocaines modernes	▲ 1	▲ 0,2
Maisons marocaines traditionnelles	▲ 0,5	▲ 2,5
Villas	▲ 3,4	3,2
Villa haut standing	▲ 2,2	0,3
Villa moyen standing	▲ 4,3	6,5
Villa économique	▲ 2,5	▲ 0,6
Tous types confondus	▲ 3,3	▲ 3,6

Evolution de la variation des prix de vente moyens des constructions selon l'état des constructions

	2024 / 2023	S2 2024 / S1 2024
Logements Anciens	▲ 3,9	▲ 2,9
Logements Neufs et récents	▲ 3,2	▲ 3,8

⁷ Source : Direction de la Stratégie, des Financements et de l'Evaluation

Les prix de vente des terrains à bâtir ⁸

Prix de vente des terrains nus : ↗ 0,7%

Les prix moyens de l'immobilier ont connu une progression globale, aussi bien sur un an, en 2024, qu'au cours de l'année 2024, affichant une hausse respective de 0,7 % et de 2%.

Bien que modérée, cette tendance à la hausse traduit un repositionnement progressif du marché, après une période de relative stagnation.

La catégorie des immeubles se distingue par une dynamique positive marquant une hausse de 1,5% sur un an et de 3,4% au cours de l'année 2024.

Les immeubles sociaux ont connu une forte hausse annuelle avec 10,8% et une progression semestrielle de 4,8%. Ils sont suivis par les immeubles hauts standings et moyens standings, qui, à leur tour, ont marqué une hausse annuelle respective de 5,4% et de 3% et d'une hausse semestrielle respective de 6,7% et 2,3%.

Les immeubles économiques, quant à eux, restent en retrait sur l'année (-2,9 %) mais en rebond notable au second semestre (+3,1%), ce qui suggère une reprise progressive.

Par ailleurs, les prix de vente des terrains destinés à la construction des maisons marocaines modernes et des maisons traditionnelles ont affiché une hausse respective de 1,7% et 14,7% sur un an et de 1,6% et 10,4% au cours de l'année 2024.

Par ailleurs, le segment des villas affiche une légère tendance baissière de -0,6% en 2024 et de -0,1% au cours des six derniers mois de l'année 2024. Cette baisse est le résultat de la baisse des prix de vente des villas moyens standings et ceux des villas économiques respectivement de 0,1% et 4,7% en 2024 et de 1% et 0,6% au cours du second semestre de l'année 2024.

Cependant, les villas haut standing progressent légèrement, preuve d'une résilience sur le marché de luxe.

Evolution de la variation des prix de vente moyens des terrains selon leur destination en %

	2024 / 2023	S2 2024 / S1 2024
Immeubles	▲ 1,5	▲ 3,4
Immeuble haut standing	▲ 5,4	▲ 6,7
Immeuble moyen standing	▲ 3,0	▲ 2,3
Immeuble économique	▼ -2,9	▲ 3,1
Immeuble social	▲ 10,8	▲ 4,8
Maisons marocaines modernes	▲ 1,7	▲ 1,6
Maisons marocaines traditionnelles	▲ 14,7	▲ 10,4
Villas	▼ -0,6	▼ -0,1
Villa haut standing	▲ 0,9	▲ 3,6
Villa moyen standing	▼ -0,1	▼ -1
Villa économique	▼ -4,7	▼ -0,6
Tous types confondus	▲ 0,7	▲ 2



⁸ Source : Direction de la Stratégie, des Financements et de l'Evaluation

En termes de volume des ventes⁹ : Tr4 2024 : ↗ 17,7%

Les chiffres livrés concernent le nombre de ventes des biens immobiliers immatriculés au niveau de l'ANCFCC. Ils sont publiés par Bank Al Maghrib au niveau des bulletins trimestriels des indices des prix des actifs immobiliers.

En glissement trimestriel, le nombre de transactions a enregistré une hausse de 43,9% au quatrième trimestre de 2024 par rapport au troisième trimestre 2024, reflétant :

- Des hausses du nombre des ventes des biens résidentiels de 42,7 %, recouvrant :
 - Une augmentation de 43,6% des ventes des appartements ;
 - Une progression de 24,2% des ventes des maisons ;
 - Une hausse de 46,1% des ventes des villas ;
- Une progression de 35,2 % des ventes des terrains ;

En glissement annuel, le nombre des transactions a enregistré une hausse de 17,7% au quatrième trimestre de 2024, comparé à la même période de 2023, traduisant :

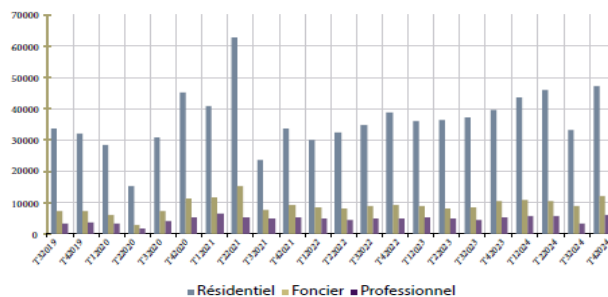
- Des hausses du nombre des ventes des biens résidentiels de 18,9 %, avec :
 - Une progression de 19,5 % des ventes d'appartements ;
 - Un accroissement de 6,8 % des ventes des maisons ;
 - Un recul de 16,9 % des ventes des villas ;
- Une augmentation de 16,5 % des ventes de terrains ;

Evolution du nombre de transactions pour les biens résidentiels en glissement trimestriel et annuel en %

	Résidentiel				Foncier	Global
	National	Appartements	Maisons	Villas		
T1-23/T4-22	-17,3	-17,5	-18,0	-4,2	-10,6	-14,8
T1-23/T1-22	3	2,9	-1,0	20,6	0,0	2,5
T2-23/T1-23	-10,3	-10,5	-4,4	-12,7	-15,7	-12,0
T2-23/T2-22	-4,7	-4,8	-5,9	7,9	-6,9	-4,9
T3-23/T2-23	-4,7	-4,7	-3,0	-11,9	2,8	-4,5
T3-23/T3-22	-5,6	-4,9	-14,8	-14,0	-10,6	-7,2
T4-23/T3-23	-1,4	-1,3	-4,7	3,7	13,2	2,0
T4-23/T4-22	-4,8	-4,3	-10,7	-11,9	1,6	-3,1
T1-24/T4-23	-14,3	-13,9	-21,3	-18,5	-10,4	-13,8
T1-24/T1-23	-3,1	-2,2	-13,7	-21,6	3,6	-3,1
T2-24/T1-24	-6,7	-7,1	-0,9	3	-10,2	-8,2
T2-24/T2-23	11,1	11,8	1,1	-2,6	25,6	12,1
T3-24/T2-24	-30,4	-31,4	-11,2	-22,8	-15,9	-0,2
T3-24/T3-23	-14,8	-14,9	-12,0	-20,1	3,4	-0,4
T4-24/T3-24	42,7	43,6	24,2	46,1	35,2	43,9
T4-24/T4-23	18,9	19,5	6,8	16,9	16,5	17,7



Variation du nombre de transactions



Troisième trimestre 2024	Quatrième trimestre 2024
↘ 14,8% pour les biens résidentiels ↗ 3,4% pour le foncier	↗ 18,9% pour les biens résidentiels ↗ 16,5% pour le foncier

⁹Source : BKAM & ANFCC

CREDITS IMMOBILIERS ¹⁰**310.922 MMDH : ↗ 2,3%¹¹**

A la fin du deuxième semestre 2024, l'encours des crédits à l'immobilier a atteint 310,922 MMDH, contre 303,935 MMDH un an auparavant, soit un taux de croissance de 2,3%.

L'encours des crédits à l'immobilier représente 26,7% de l'encours global des crédits bancaires.

L'évolution de l'encours des crédits à l'immobilier suit celle de sa composante principale qui est le crédit à l'habitat (qui représente 79,8%). En effet, le montant des crédits additionnels octroyés aux acquéreurs a atteint 248,165 MMDH au second semestre 2024 contre 243,935 MMDH durant la même période de 2023, soit une augmentation de 1,73%.

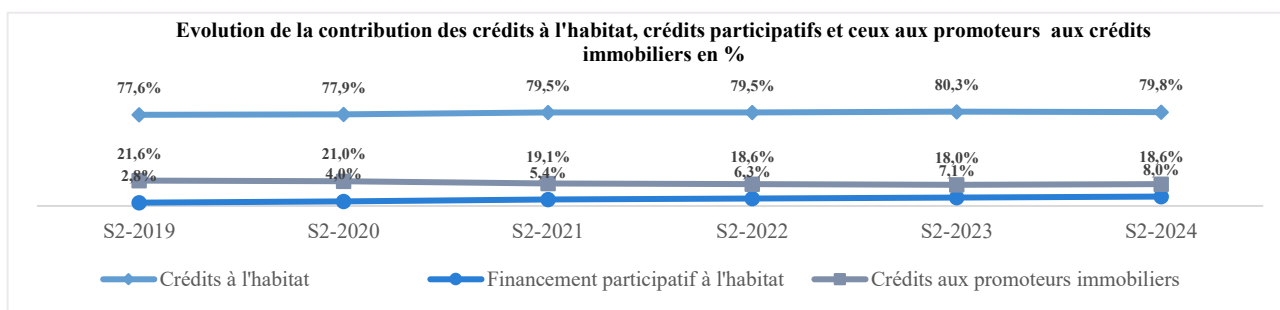
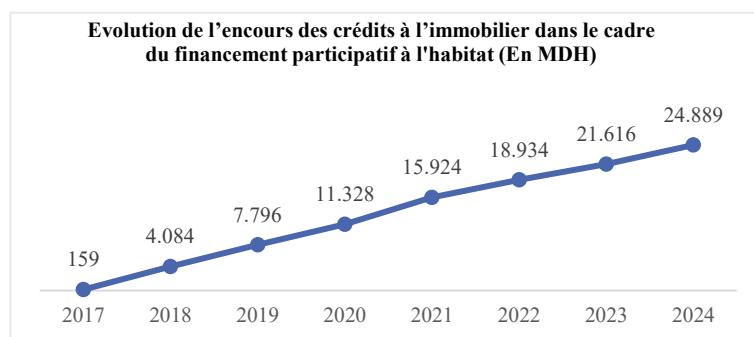
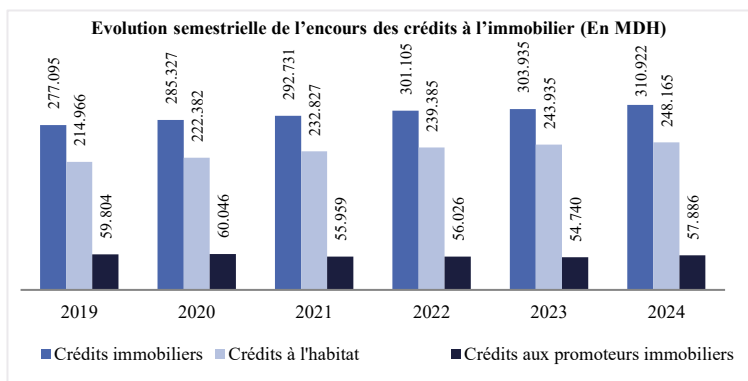
Pour les crédits promoteurs, le montant des crédits a connu une progression de 5,75% à la fin du second semestre 2024 par rapport à celui de 2023 (54,740 MMDH au deuxième semestre 2023 contre 57,886 MMDH un an auparavant). Les crédits promoteurs représentent 18,6% des crédits immobiliers.

Concernant le financement à l'habitat, l'encours du financement participatif à l'habitat a enregistré une progression de plus de 119,71% dans l'espace de 5 années.

Il maintient un rythme haussier depuis son lancement. Les crédits du financement participatif à l'habitat absorbent 8% des crédits immobiliers.

Depuis le lancement des crédits du financement participatif à l'habitat, ces derniers ont enregistré une évolution progressive de leur part dans l'encours des crédits à l'habitat. En 2019, ce taux a été de 2,8%. Il a évolué à 4% en 2020, pour atteindre 5,4% en 2021 et progressé à 6,3% en 2022, 7,1% en 2023 et 8% en 2024.

En glissement annuel, les crédits participatifs ont enregistré une augmentation de 15,14% entre 2023 et 2024, passant ainsi de 21,616 milliards de DH à 24,889 milliards de DH.



Progression remarquable de la Contribution des crédits participatifs à l'habitat au dynamisme du marché immobilier

¹⁰ Source : Bank Al Maghrib

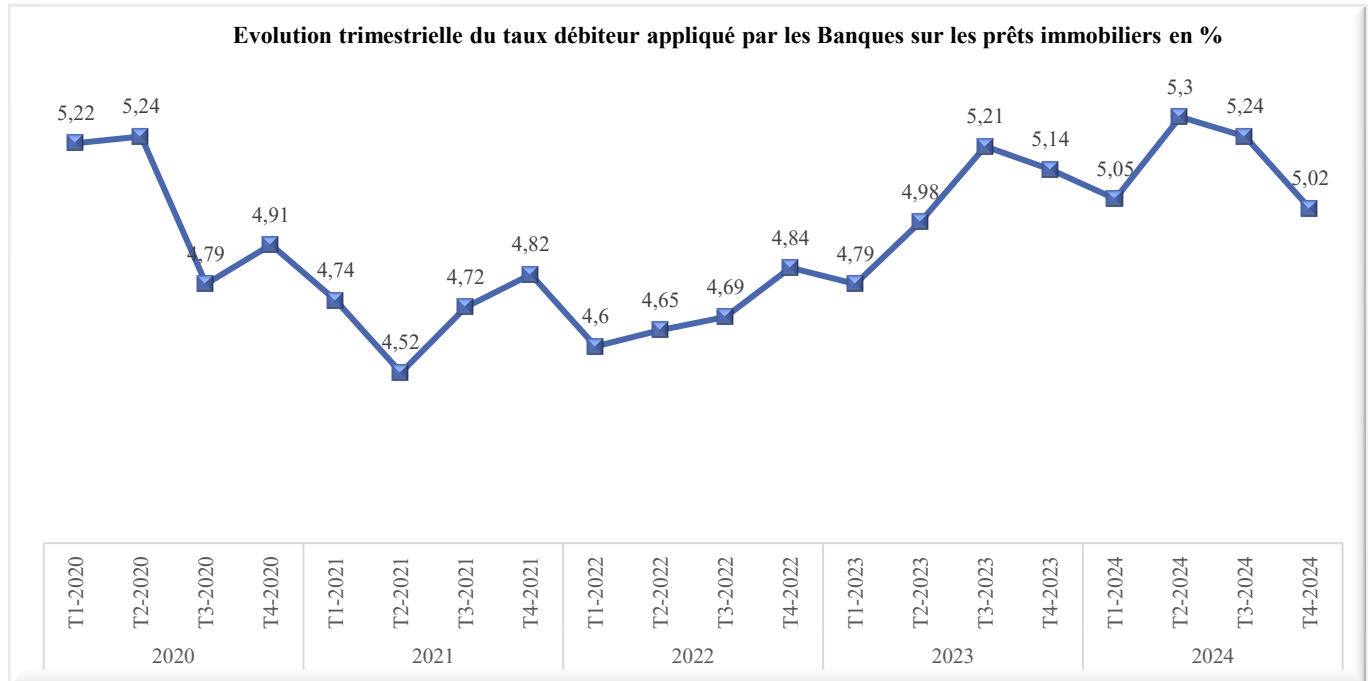
¹¹ Chiffres actualisés (publication Banque al Maghrib à fin Août 2025)

TAUX D'INTERET BANCAIRES ¹² ↗ **5,02%** au 4^{ème} trimestre 2024

Le taux débiteur appliqué par les banques sur les prêts immobiliers tourne autour des 5%.

Durant le quatrième trimestre 2024, le taux débiteur appliqué par les banques aux crédits à l'immobilier s'est établi à 5,02%, soit une régression de 12 points de base en glissement annuel et une régression de 22 points de base par rapport au troisième trimestre de 2024.

Le troisième trimestre 2024, quant à lui, a enregistré un taux débiteur aux crédits à l'immobilier de l'ordre de 5,24%, subissant ainsi une progression de 3 points de base en glissement annuel et de 6 points de base par rapport au deuxième trimestre de 2024.



***Le recul du taux d'intérêt immobilier
favorise la dynamique immobilière***

¹² Source : Bank Al Maghrib (Statistiques monétaires à fin février 2025)

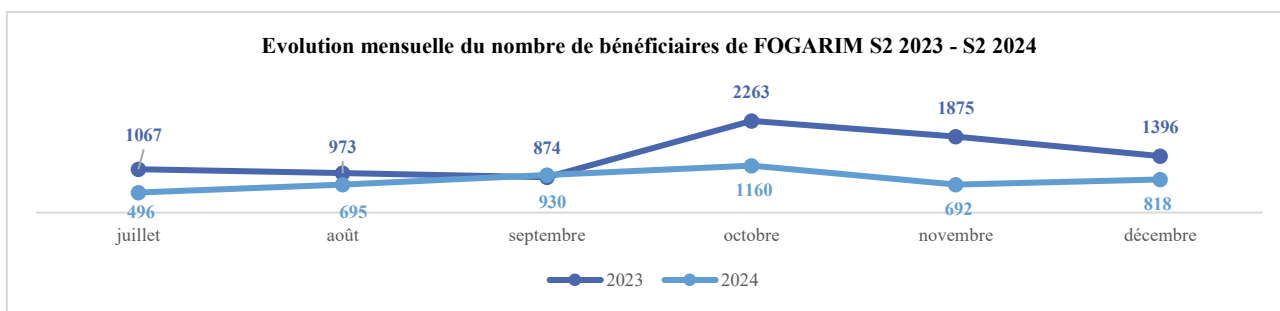
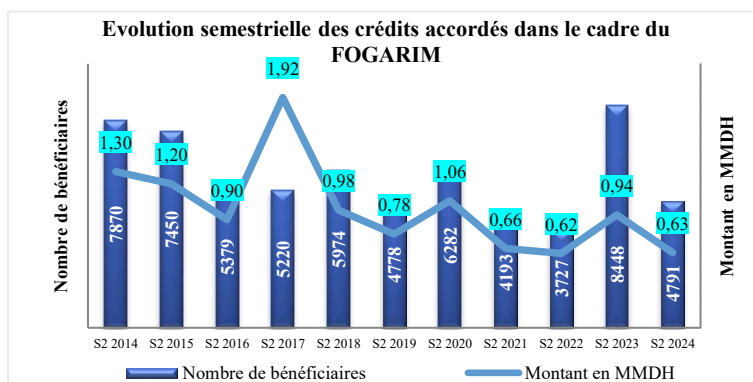
CREDITS GARANTIS PAR L'ETAT ¹³

Au cours du deuxième semestre 2024, le fonds DAMANE ASSAKANE (regroupant les produits FOGARIM et FOGALOGE) a mobilisé 1,6 MMDH au profit de 7.556 ménages.

FOGARIM : Bénéficiaires ↘ 43,3%

Depuis la création du Fonds FOGARIM et à fin 2024, le montant des prêts accordés s'est élevé à 35,16 MMDH octroyés à : 226.597 bénéficiaires.

Au cours du deuxième semestre 2024, le montant total des crédits octroyés a atteint environ 0,63 milliard de dirhams en faveur de 4.791 bénéficiaires, subissant ainsi un recul de 33,5% par rapport au montant des crédits octroyés au deuxième semestre 2023 et de 43,3% quant au nombre de bénéficiaires.



Ces chiffres cachent d'énormes disparités selon les mois de l'année.

En glissement annuel, tous les mois du deuxième semestre 2024 ont subi une régression du nombre de bénéficiaires de FOGARIM, sauf septembre.

En effet, la plus forte régression a été enregistrée au niveau du mois de novembre avec -63%, suivi du mois de juillet avec -54% et octobre avec -49%. Le nombre de bénéficiaires de FOGARIM en septembre 2024 a augmenté de 6% par rapport au même mois de 2023.

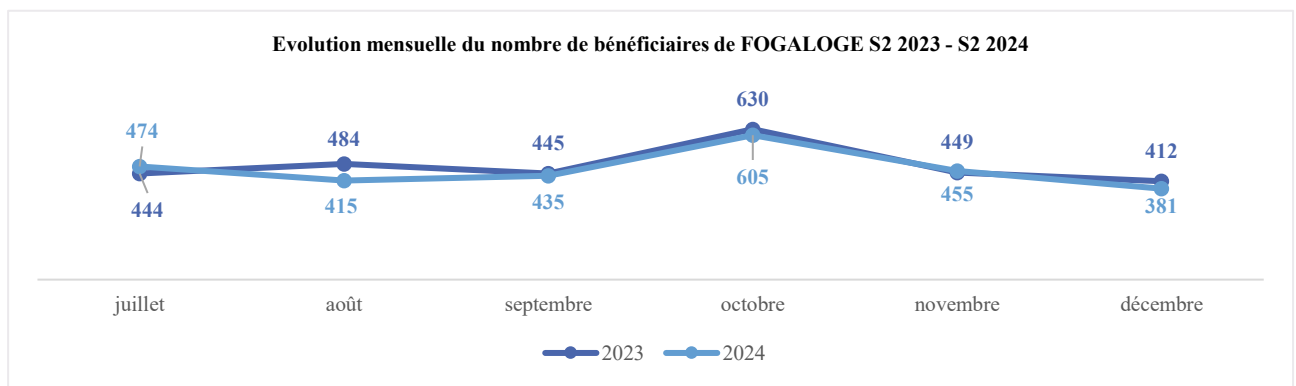
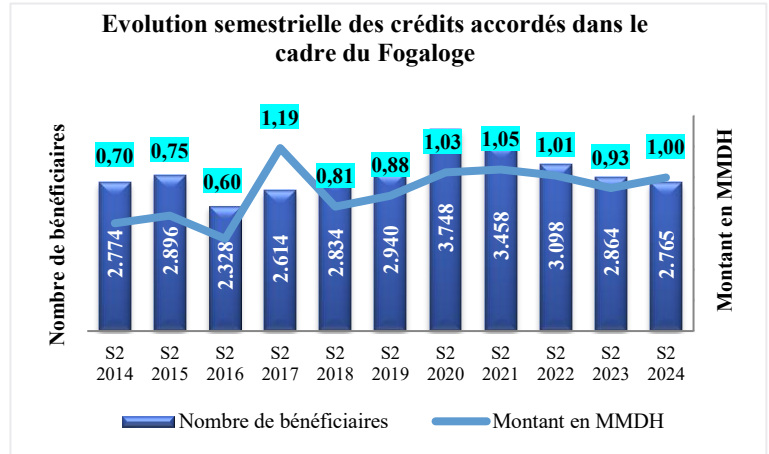
Au second semestre 2024, recul de la dynamique du FOGARIM

¹³ Source : Caisse Centrale de Garantie

FOGALOGÉ : Bénéficiaires ↘ 3,46%

Depuis sa création et à fin 2024, le Fonds FOGALOGÉ, destiné à la classe moyenne et aux MRE a octroyé près de 23,65 MMDH de prêts au profit de 80.197 bénéficiaires.

Au cours du deuxième semestre 2024, le montant des prêts attribués s'est établi à 1 milliard de dirhams en faveur de 2.765 bénéficiaires, contre 0,93 milliard de dirhams durant le deuxième semestre 2023 octroyés à 2.864 bénéficiaires. Soit une réduction de 3,46 % du nombre de prêts accordés et une progression de 6,87% des montants engagés.



De la même sorte que pour FOGARIM, ces chiffres cachent d'énormes disparités selon les mois de l'année.

En glissement annuel, certains mois du 2^{ème} semestre 2024 ont enregistré une réduction du nombre de bénéficiaires de FOGALOGÉ. La plus forte régression a été enregistrée en août 2024 de l'ordre de -14% par rapport au même mois de 2023. Suivi par le mois de décembre (-8%), octobre (-4%), septembre (-2%).

Cependant, les mois de juillet et novembre 2024 ont enregistré des progressions respectives de 7% et 1% du nombre de bénéficiaires de FOGARIM.

Au second semestre 2024, léger recul de la dynamique du FOGALOGÉ

VI. CONJONCTURE IMMOBILIERE REGIONALE

TERRITORIALISATION DE LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

La dynamique de l'activité de construction au cours du deuxième semestre 2024 diffère d'un territoire à l'autre. Certaines régions du Royaume ont subi une baisse de l'activité, alors que d'autres ont assisté à une hausse de la production et du lancement des chantiers de construction.

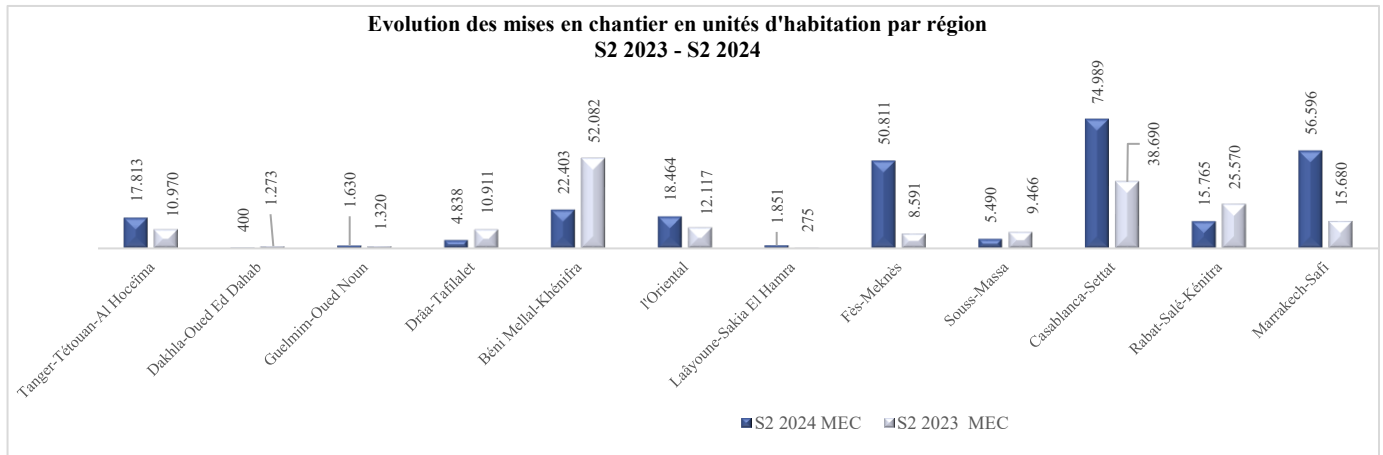
Mises en chantier :

Pour les mises en chantier, l'expansion de leur nombre traduit la dynamique positive observée dans 7 sur les 12 régions du royaume, mais concentrée surtout au niveau des régions de Fès-Meknès, Marrakech-Safi et Casablanca-Settat.

Sur la région de Fès-Meknès, le nombre des mises en chantier a été multiplié par 5,9 pour atteindre 50.811 unités, traduisant la croissance du nombre de l'ensemble des catégories surtout les unités de restructuration qui sont passées de 2.800 unités au deuxième semestre 2023 à 27.058 au deuxième semestre 2024. La région de Marrakech-Safi a contribué également à la performance positive du nombre des mises en chantier à l'échelle nationale, en passant à 56.596 unités au lieu de 15.680. Par composante, l'évolution est comparable à celle de la région de Fès-Meknès avec des accroissements plus importants pour les unités de restructuration, dont le nombre a été multiplié par 13,7 fois. La troisième région ayant contribué

le plus à la croissance à l'échelle nationale est Casablanca-Settat. L'accroissement du nombre des unités mises en chantier de l'ordre de 93,8% reflète exclusivement l'augmentation du nombre des logements atteignant 73.068 unités contre 34.524 un auparavant.

Pour les régions ayant enregistré les baisses les plus conséquentes, il s'agit de Béni Mellal-Khénifra Rabat-Salé-Kénitra et Drâa-Tafilalet. Sur la première région, bien que la baisse soit généralisée à travers toutes les composantes, elle est due principalement au recul du nombre des unités de restructuration à 10.000 unités au lieu de 28.900. Le recul du nombre des mises en chantier dans la région de Rabat Salé-Kénitra de 38,3%, soit 9.805 unités, est expliquée essentiellement par la diminution du nombre des logements de 8.235 unités, soit 35,1%. Sur la région de Drâa-Tafilalet, la baisse chiffrée à 55,7% traduit le recul du nombre des unités de restructuration de 66,4% à 6.734 unités.



La région de Casablanca-Settat occupe le premier rang dans le lancement des chantiers de construction au 2^{ème} semestre 2024.

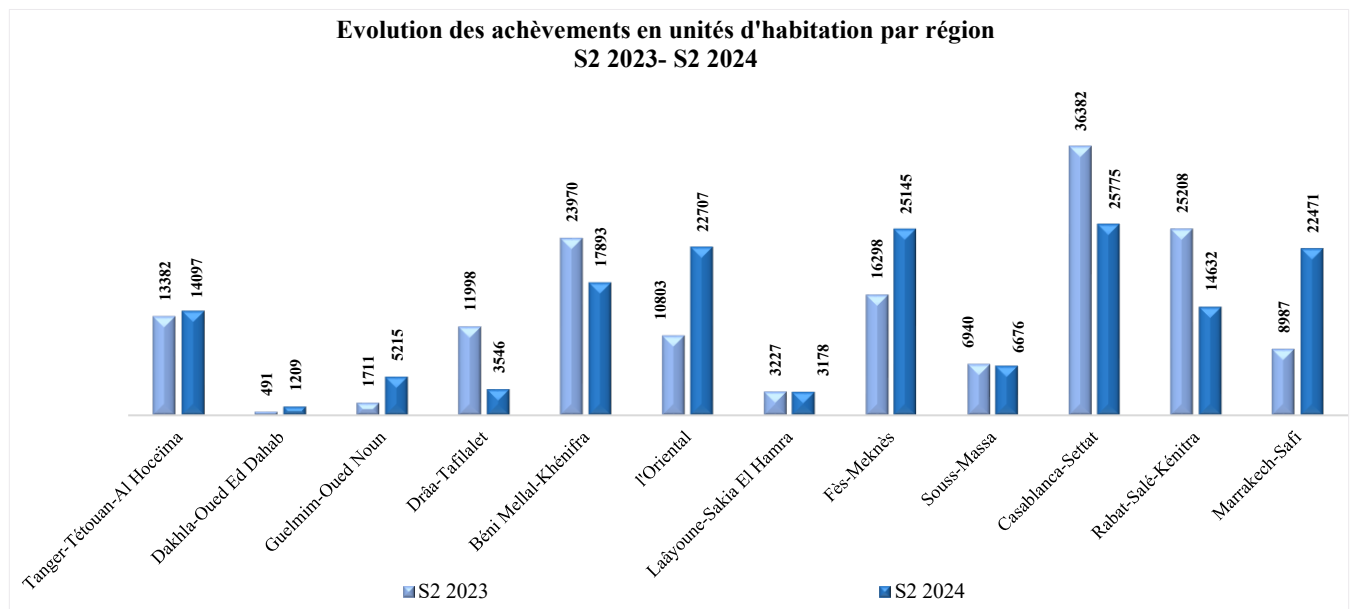
Achèvements :

Concernant les achèvements, le solde est plutôt équilibré entre les régions ayant vu une augmentation de leur nombre et celle ayant enregistré une diminution.

La région de Marrakech-Safi continue d'être une des régions les plus dynamiques. Le nombre des achèvements a été multiplié par 2,5, soit 13 484 unités de plus. Par composante, c'est le nombre des logements qui a contribué le plus, avec une augmentation de 9 740 unités, soit un accroissement de 122,4%. En deuxième position des régions ayant contribué le plus à l'accroissement des achèvements à l'échelle nationale se trouve celle de l'Oriental. L'ensemble des composantes ont enregistré une performance positive de leur nombre, mais cette fois-ci, c'est la catégorie des unités de restructuration qui a contribué le plus, avec une augmentation de 8592 unités. Vient après la région de Fès-Meknès avec une augmentation de 54,3%. L'accroissement a été également généralisé, mais tiré principalement par les unités de restructuration et les

logements avec respectivement des croisements de 46% et 56% de leur nombre.

De l'autre côté, 3 régions ont concentré la grande partie de la baisse. Par ordre d'importance, Casablanca-Settat a connu une baisse du nombre des achèvements de 29,2%, reflétant les reculs du nombre de l'ensemble des catégories, compris entre 26,7% pour les logements et 56,7% pour les unités de restructuration. La région de Rabat-Salé-Kénitra a affiché une contreperformance en valeur absolue très proche de celle de Casablanca-Settat, soit 10 576 unités de moins, particulièrement expliquée par l'évolution du nombre des logements ayant régressé de 43,3% à 11 446 unités durant le deuxième semestre 2024. La région de Drâa-Tafilalet vient en 3ème position des régions ayant tirée le plus vers le bas le nombre des achèvements à l'échelle nationale. La baisse est en revanche très concentrée au niveau des unités de restructuration, avec le recul de leur nombre de 8823 unités, soit 79,2%.



**La région de Casablanca-Settat domine la production d'unités d'habitation
au 2^{ème} semestre 2024.**

Ventes du ciment :

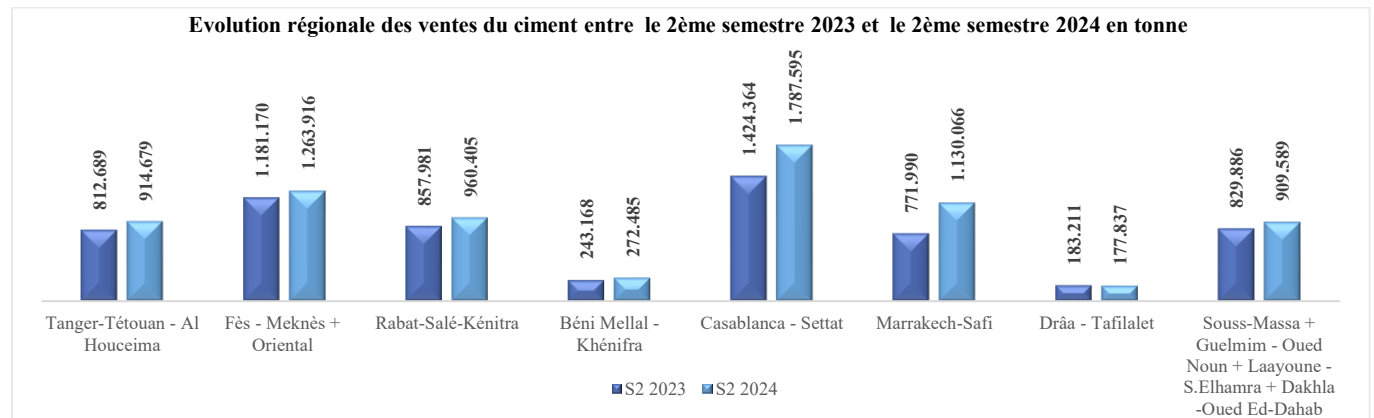
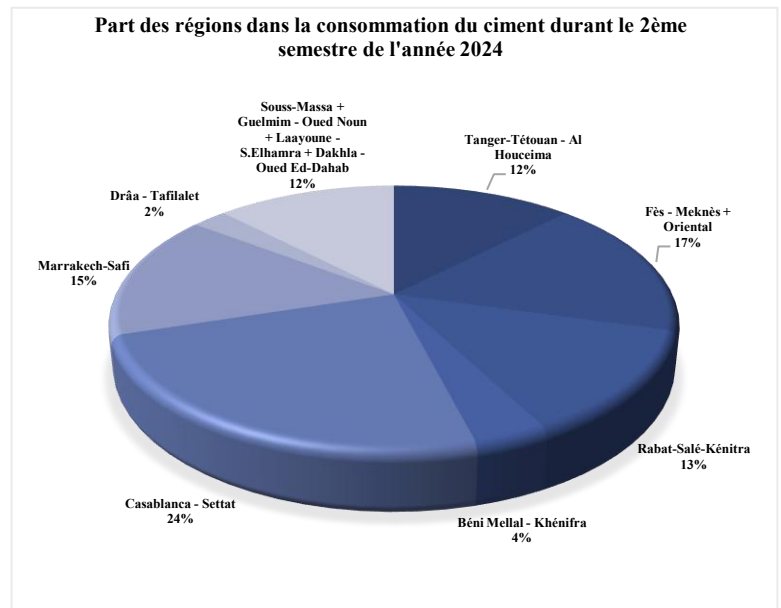
Au titre du deuxième semestre de l'année 2024, l'analyse régionale des ventes du ciment a permis de conclure que la région de « Casablanca- Settat » est toujours leader en matière de consommation de ciment puisqu'elle enregistre une part de 24% par rapport à l'ensemble des ventes nationales. Suivi par le groupement¹⁴ des 2 régions « Fès-Meknès + Oriental » avec 17%, et en troisième position la région de Marrakech-Safi avec 15%.

La quatrième position est occupée par « Rabat-Salé-Kénitra » avec 13%, suivi par les régions Tanger-Tétouan-Al Hoceima et le groupement¹⁵ des 4 régions « Souss-Massa + Guelmim-Oued Noun + Laayoun-S.Elhamra + Dakhla -Oued Ed-ahab » avec 12% chacun ;

La dernière position est occupée par les régions de Béni Mellal – Khénifra avec 4% et Drâa – Tafilalet 2%.

On remarque d'emblée, depuis le graphe ci-dessous, que toutes les régions ont eu des performances positives excepté Drâa – Tafilalet qui a enregistré une baisse de 3%.

Ainsi Marrakech-Safi a enregistré la plus grande croissance de 46%, suivi du Casablanca-Settat avec 26%. Et la région de Tanger-Tétouan-Al Houceima avec 13%.



La région de Casablanca-Settat domine la consommation du ciment

¹⁴ Pour se mettre en conformité avec les prescriptions du droit de la concurrence, l'Association Professionnelle des Cimentiers a procédé à l'agrégation des régions ayant moins de 3 opérateurs à la région limitrophe. Ainsi les données des 2 régions de Fès - Meknès et Oriental ont été regroupées.

¹⁵ Pour la même raison que précédemment, les données des 4 régions de Souss-Massa, Guelmim-Oued Noun, Laayoun-S.Elhamra et Dakhla -Oued Ed-Dahab. ont été regroupées.

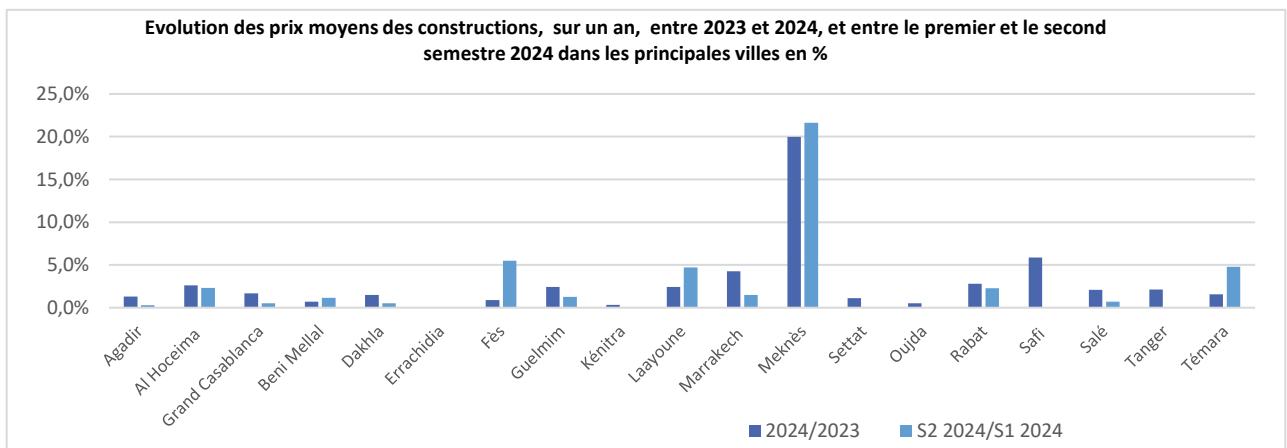
REPARTITION DES TRANSACTIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES

En termes de prix¹⁶

Les prix de ventes des constructions

Toutes les principales villes ont connu une augmentation des prix de vente des constructions aussi bien sur un an, en 2024, qu'au cours des six derniers mois de l'année 2024 :

- Meknès se distingue nettement comme la ville avec l'évolution la plus spectaculaire. Les prix de vente des constructions ont enregistré la plus forte hausse de 20% en glissement annuel et de 21,6% en glissement semestriel ;
- Certaines villes ont attesté une hausse modérée oscillant entre 2% et 5%, aussi bien en 2024 qu'au cours de l'année. Il s'agit de : Laâyoune (2,4% ; 4,7%), Fès (0,9% ; 5,5%), Témara (1,6% ; 4,8%), Marrakech (4,3% ; 1,5%), Rabat (2,8% ; 2,3%) et Al Hoceima (2,6% ; 2,3%) ;
- D'autres villes enregistrent des variations modérées voire très faibles en 2024 et au cours du second semestre de l'année 2024, ce qui pourrait refléter une certaine stabilité des marchés. C'est le cas de : Guelmim (2,4% ; 1,3%), Salé (2,1% ; 0,7%), Dakhla (1,5% ; 0,5%), Beni Mellal (0,7% ; 1,1%) et Agadir (1,3% ; 0,3%) ;
- A Errachidia, les prix de vente des constructions se sont stabilisés aussi bien sur un an qu'au cours du second semestre de l'année 2024 ;
- A Safi, Settat, Oujda, Tanger et Kénitra, les prix de vente des constructions ont connu des augmentations modérées sur un an avec des taux respectifs de 5,9% à Safi, 1,1% à Settat, 0,5% à Oujda, 2,1% à Tanger et 0,3% à Kénitra. En revanche, ils n'ont enregistré aucune variation au cours du second semestre de l'année 2024.



La plus grande augmentation des prix des constructions est enregistrée au niveau de la ville de Meknès (+20%)

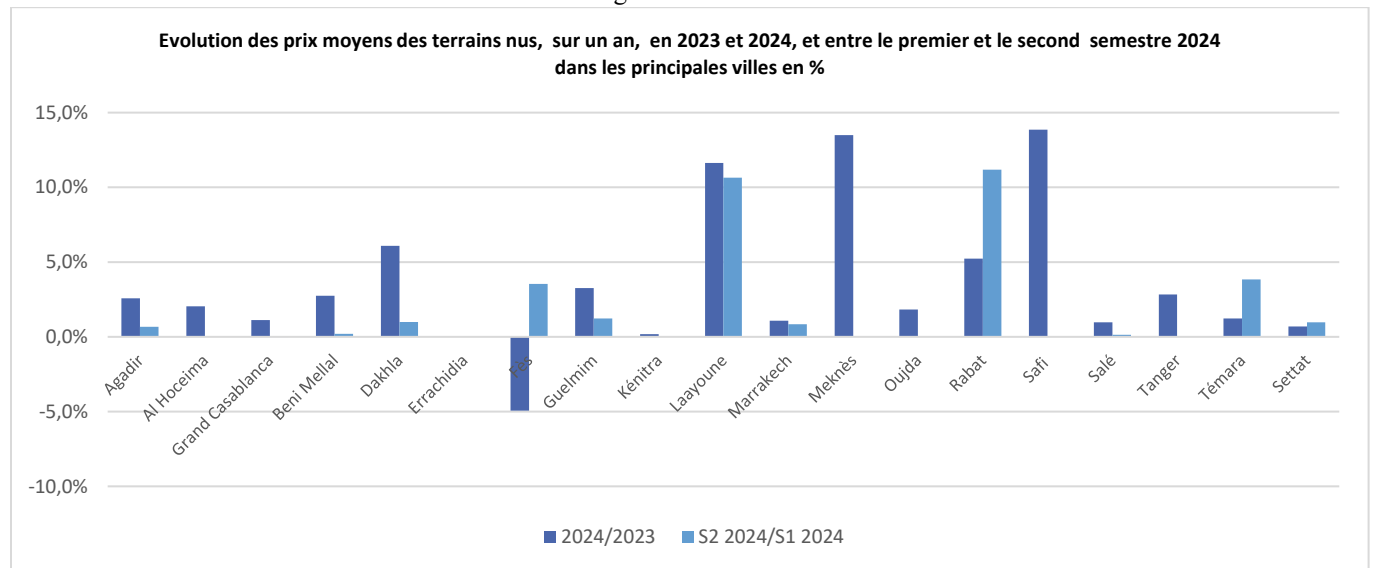
Les prix de ventes des terrains à bâtir

Le marché immobilier marocain affiche des dynamiques contrastées selon les régions et les villes :

- Certaines villes enregistrent des hausses notables, révélant un dynamisme immobilier marqué à la fois sur l'année et sur le semestre. Dans ce groupe, on retrouve en tête Laâyoune avec un taux de 11,6% annuel et de 10,6% semestriel, suivi par Dakhla avec un taux de 6,1% annuel et de 1% semestriel, Rabat avec un taux de 5,2% annuel et de 11,2% semestriel, Guelmim avec un taux de 3,3% annuel et de 1,2% semestriel et Témara avec un taux de 1,2% annuel et de 3,8% semestriel ;
- D'autres villes à croissance modérée évoluent lentement mais positivement aussi bien en 2024 qu'au cours du second semestre de l'année 2024. Il s'agit

d'Agadir (2,6% ; 0,7%), Beni Mellal (2,8% ; 0,2%), Marrakech (1,1% ; 0,9%), Salé (1% ; 0,1%) et Settat (0,7% ; 1%) ;

- La ville de Fès accuse une baisse annuelle de 4,9%, mais enregistre une hausse semestrielle de 3,5% ;
- Safi, Meknès, Tanger, Al Hoceima, Oujda, Kénitra et Casablanca ont connu une progression sur un an avec des taux respectifs de 13,9%, 13,5%, 2,8%, 2%, 1,8%, 0,2% et 1,1% mais stagnent au cours de l'année 2024.
- La ville d'Errachidia n'a pas connu de changements aussi bien sur un an qu'au cours des six derniers mois de l'année.



La plus grande augmentation des prix des terrains nus est enregistrée au niveau de la ville de Safi (+13,9%)

En termes de volume¹⁷

En glissement trimestriel, plusieurs grandes villes du Royaume ont enregistré une hausse des ventes de biens immobiliers toutes catégories confondues au quatrième trimestre 2024 par rapport au troisième trimestre 2024. Marrakech, Agadir et Rabat ont affiché les plus fortes progressions, avec des taux respectifs de +130,7%, +89,9% et +79,1%. Meknès et Casablanca suivent avec des hausses de +48,1% et +47,6%. En revanche, El Jadida (+15,9%) et Oujda (+16,5%) enregistrent des croissances plus limitées.

Les ventes des appartements ont fortement progressé dans plusieurs villes, notamment à : Agadir (+85,7%), Meknès (+80,3%), Rabat (+66,1%), Casablanca (+42,5%), Kenitra (+41,7%) et Oujda (+33,4%), Fès (+29,1%). El Jadida (+13,8%) et Tanger (+13,2%) affichent également une évolution positive.

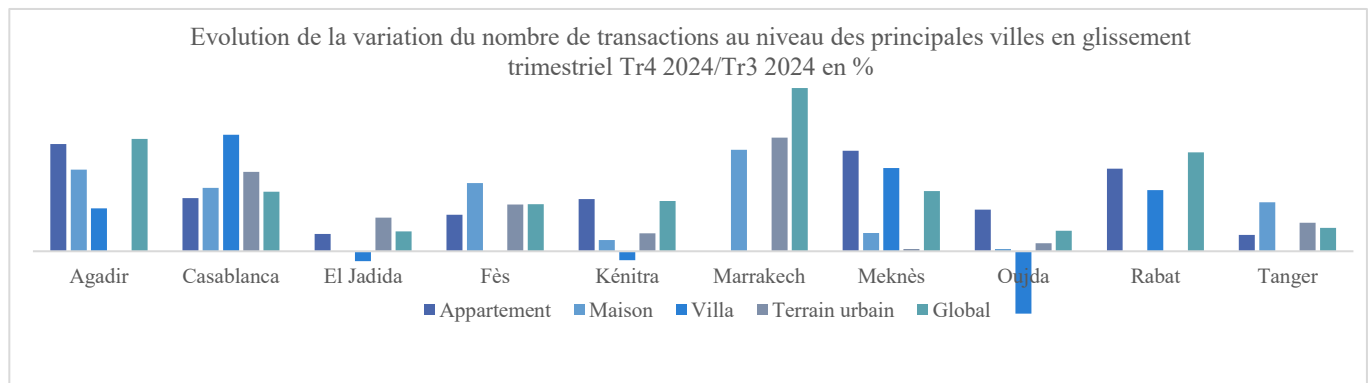
Concernant les ventes des maisons, les hausses les plus significatives sont enregistrées à Marrakech (+81,2%), El Jadida (+55,6%), Fès (+54,5%) et Casablanca (+50,7%). En revanche, les progressions sont modestes à Meknès (+14,5%), Kénitra (+9,0%) et Oujda (+1,7%).

Pour les ventes de villas, des hausses notables ont été observées à Casablanca (+93,1%) et Meknès (+66,7%). En revanche, Oujda accuse une forte baisse (-50,0%) et El Jadida enregistre également un recul (-8,0%). Plusieurs villes ne disposent pas de données suffisantes pour ce segment.

S'agissant de la vente des terrains urbains, la tendance est clairement à la hausse dans certaines villes, notamment à Marrakech (+90,9%), Casablanca (+63,6%), Fès (+37,5%) et Tanger (+22,7%). Kénitra (+14,3%), Oujda (+6,3%) et Meknès (+1,7%) affichent des progressions plus modérées.

Evolution de la variation du nombre de transactions au niveau des principales villes en glissement trimestriel

Villes	T4-24/T3-24				Global
	Appartement	Maison	Villa	Terrain urbain	
Agadir	85,7	65,2	34,3	-	89,9
Casablanca	42,5	50,7	93,1	63,6	47,6
El Jadida	13,8	55,6	-8,0	26,8	15,9
Fès	29,1	54,5	-	37,5	37,6
Kénitra	41,7	9,0	-7,1	14,3	40,2
Marrakech	-	81,2	-	90,9	130,7
Meknès	80,3	14,5	66,7	1,7	48,1
Oujda	33,4	1,7	-50,0	6,3	16,5
Rabat	66,1	-	48,8	-	79,1
Tanger	13,2	39,1	-	22,7	18,6



	Appartement	Maison	Villa	Terrain urbain	Global
La plus forte hausse	+85,7% enregistrée à Agadir	+81,2% enregistrée à Marrakech	+93,1% enregistrée à Casablanca	+90,9% enregistrée à Marrakech	+130,7% enregistrée à Marrakech
La plus forte baisse	-	-	-50% enregistrée à Oujda	-	-

La plus forte hausse du nombre de transactions est enregistrée au niveau de la ville de Marrakech (+130,7%)

¹⁷ Source : BKAM & ANFCC

VII. THEME DU SEMESTRE : LA DEUXIÈME ÉDITION DES ASSISES NATIONALES DE LA RÉGIONALISATION AVANCÉE : UN NOUVEAU SOUFFLE POUR LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL AU MAROC

La deuxième édition des Assises Nationales de la Régionalisation Avancée s'est tenue les 20 et 21 décembre 2024 à Tanger, sous le Haut Patronage de Sa Majesté le Roi Mohammed VI, à l'initiative du Ministère de l'Intérieur et en partenariat avec l'Association des Régions du Maroc, sur le thème "La régionalisation avancée, entre les défis d'aujourd'hui et de demain". Neuf ans après le lancement du chantier de la régionalisation avancée et cinq ans après la première édition, cette édition a marqué une nouvelle étape dans la mise en œuvre de cette réforme fondamentale pour le Maroc. Réunissant des acteurs clés de la vie politique, économique et sociale du pays, ces assises ont permis de faire le point sur les avancées réalisées et de tracer les perspectives.

Contexte de mutations profondes

La régionalisation avancée, inscrite au cœur du modèle de développement marocain, vise à renforcer l'autonomie des régions, à promouvoir une gouvernance participative et à stimuler le développement économique local. Dans un contexte marqué par la mondialisation, les changements climatiques et les défis démographiques, cette réforme prend tout son sens.

Message Royal

Dans son Message, Sa Majesté a appelé à la poursuite des efforts déployés pour répondre aux différents défis présents et à venir du chantier de la régionalisation, en soulignant que le mandat présent requiert une célérité redoublée pour la mise en œuvre efficace de ce chantier structurant.

Sa Majesté a souligné 7 défis majeurs dudit chantier :

1. Le défi de l'application effective de la charte nationale de déconcentration administrative ;
2. Le défi de l'opérationnalisation des attributions des Collectivités Territoriales, notamment des conseils régionaux ;
3. Le défi du renforcement de la démocratie participative aux niveaux régional et local, conformément aux dispositions de la Constitution du Royaume ;
4. Le défi lié au principe de corrélation de la responsabilité à la reddition des comptes dans le domaine de la gestion des affaires territoriales ;
5. Le défi de l'amélioration de l'attractivité des territoires pour attirer les investissements productifs,

comme levier essentiel de renforcement du développement durable ;

6. Le défi lié à la capacité des Régions à concevoir des mécanismes de financement inédits ;
7. Le défi de faire face à certaines crises et de s'adapter aux transformations d'aujourd'hui et aux impacts de demain.

Enjeux des ateliers de la deuxième édition

Au cours de ces Assises, les participants ont débattu plusieurs thèmes liés à la régionalisation avancée à travers 6 ateliers :

1. Les contraintes relatives au renforcement de l'attractivité des territoires : Comment mettre en valeur les atouts de chaque région pour attirer les investissements et créer de l'emploi ;
2. La convergence entre la décentralisation et la déconcentration administrative, une exigence primordiale pour promouvoir l'investissement productif : Quels mécanismes financiers et réglementaires mettre en place pour favoriser l'investissement privé et public dans les régions ;
3. Les défis de financement des programmes d'investissement des Régions ;
4. La sécurisation de l'approvisionnement en eau dans le contexte du stress hydrique, les défis actuels et les perspectives : Comment faire face à la raréfaction de l'eau, ressource vitale pour le développement agricole et industriel ;
5. Le développement du système de transport et de mobilité durables, défis et perspectives : Comment améliorer la connectivité entre les régions et renforcer la mobilité durable ;
6. La transformation digitale au sein des Collectivités Territoriales : un levier pour consolider la gouvernance territoriale et renforcer la participation citoyenne : Comment utiliser les technologies numériques pour améliorer les services publics et renforcer la participation citoyenne.

✚ Les principales conclusions-recommandations

Les Assises ont mis en évidence la nécessité :

- Du parachèvement de l'application de la feuille de route relative au Cadre d'orientation pour l'opérationnalisation de l'exercice par les régions de leurs compétences notamment celles liées aux transports, à l'investissement et à l'eau, tout en développant des mécanismes de suivi et d'évaluation de l'efficacité de la performance des acteurs territoriaux. A cet égard, ils ont mis l'accent sur la nécessité de renforcer les capacités des régions à relever les défis et les enjeux d'un développement territorial intégré et durable.
- De la poursuite de l'opérationnalisation des mécanismes participatifs de dialogue et de concertation en vue de faciliter la contribution des citoyens et des associations à l'élaboration des programmes de développement et d'assurer leur suivi.
- De l'activation de l'exercice des attributions de la région pour améliorer son attractivité territoriale, en adoptant une approche plus flexible et interactive dans le but de parvenir à un développement durable et intégré.
- De la convergence des politiques gouvernementales avec les projets et programmes de développement régionaux en plus de la promotion d'une planification unifiée, tout en assurant la convergence de la programmation financière entre les programmes nationaux et régionaux, en tenant compte des spécificités de chaque région.
- De renforcer le rôle des régions dans l'appui aux investissements productifs, de développer des mécanismes de coordination avec le secteur privé et les investisseurs, et de simplifier les procédures administratives liées à l'investissement aux niveaux national et local, appelant à augmenter les ressources financières allouées aux régions, et de les accompagner, avec les collectivités territoriales, pour une exploitation plus efficiente de l'emprunt comme mécanisme de financement de leurs programmes d'investissement.

✚ Perspectives d'avenir

La deuxième édition des Assises a montré que la régionalisation avancée est une réforme ambitieuse qui nécessite un engagement de tous. Les défis sont nombreux, mais les opportunités sont immenses. En renforçant l'autonomie des régions, en favorisant le développement économique local et en améliorant la qualité de vie des citoyens, le Maroc pourra construire un avenir plus prospère et plus équitable.



VIII. BAROMÈTRE DES PROFESSIONNELS DU SECTEUR

Ce Baromètre présente une analyse des opinions et avis des professionnels du secteur immobilier au Maroc durant le deuxième semestre 2024, couvrant la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2024. Et ce, afin d'offrir une vue d'ensemble de la dynamique du marché immobilier au Maroc.

Au cours du deuxième semestre de 2024, le secteur immobilier marocain a affiché des signes de reprise après les défis des années précédentes. Il a été marqué par une série de dynamiques complexes, qui ont influencé la perception et les avis des différents professionnels du secteur, y compris les notaires, les promoteurs immobiliers, les banques, les experts en urbanisme, les industriels des matériaux de construction...

✚ Les **Notaires** ont souligné plusieurs aspects clés du marché immobilier durant cette période, notamment l'Impact des réformes fiscales et législatives.

Depuis le 1^{er} juillet 2024, une réforme fiscale a été mise en place, introduisant des exigences plus strictes pour l'enregistrement des transactions immobilières, notamment l'obligation d'obtenir une attestation fiscale pour les transactions. Cette réforme a eu un impact notable sur le marché, entraînant des ralentissements dans les transactions, notamment dans le secteur résidentiel.

Les notaires expriment leurs préoccupations à ce sujet. Selon eux, cette exigence pourrait ralentir les ventes immobilières et nuire à la fluidité du marché. Ils soulignent que ces nouvelles démarches administratives compliquent les transactions et risquent d'ajouter une charge supplémentaire pour les professionnels du secteur ainsi que pour les clients.

Aux dires des notaires, les nouvelles mesures fiscales, bien qu'elles visent à améliorer la transparence et la collecte des impôts, pourraient avoir des effets négatifs sur les transactions immobilières. Ils estiment que ces mesures imposent des délais supplémentaires pour l'obtention des documents nécessaires, ce qui risque, d'une part, de retarder la conclusion des ventes et d'augmenter les coûts pour les parties concernées. Et d'autre part de réduire les transactions. Chose qui pourrait rendre les investisseurs moins enclins à s'engager dans des opérations immobilières, en particulier dans un contexte économique déjà fragile. Ils appellent donc à une révision de ces mesures pour éviter des conséquences indésirables sur le secteur.

Ainsi, les notaires proposent des solutions pour alléger les nouvelles procédures fiscales. Ils suggèrent notamment la mise en place de mécanismes plus simples et plus rapides pour obtenir les attestations fiscales, afin de réduire les délais et de faciliter les transactions. Leur objectif est de garantir l'efficacité des mesures fiscales sans compromettre la fluidité du marché immobilier.

Il est précisé que les procédures administratives nécessaires pour obtenir les attestations fiscales sont perçues comme complexes et chronophages, ce qui alourdit la charge de travail des notaires et pourrait freiner les ventes immobilières. Les notaires appellent ainsi à une simplification des démarches pour éviter des conséquences négatives sur le marché.

Ils expriment leur inquiétude quant à la possibilité que ces mesures rendent le marché immobilier moins attractif, particulièrement pour les investisseurs étrangers, et incitent à une réflexion sur l'équilibre entre transparence fiscale et accessibilité des transactions.

De l'autre côté, les autorités fiscales affirment que ces nouvelles mesures visent à renforcer la transparence et à lutter contre la fraude fiscale. Elles soulignent que les démarches administratives supplémentaires sont nécessaires pour garantir que les transactions immobilières respectent les obligations fiscales et contribuent au financement public. Ils insistent sur le fait que ces mesures sont conçues pour bénéficier à long terme à l'économie du pays, malgré les préoccupations soulevées par les notaires. Et soulignent que l'objectif est de renforcer la régularité des transactions immobilières et d'assurer une collecte plus efficace des impôts. Elles affirment que les ajustements nécessaires seront apportés au fur et à mesure, mais sans remettre en cause les principes fondamentaux des réformes fiscales.

Il est également mentionné que ces mesures visent à moderniser le système fiscal et à garantir une meilleure régulation du marché immobilier. Cependant, les notaires restent préoccupés par l'impact potentiel sur la fluidité des transactions, et certains appellent à une meilleure concertation entre les professionnels du secteur et les autorités fiscales pour trouver des solutions adaptées.

✚ Les **Promoteurs et experts immobiliers** s'étalent sur plusieurs aspects :

- La nécessité d'alléger les charges fiscales, en supprimant les droits d'enregistrement et les droits de conservation foncière ;
- L'élargissement de la période à 2021 au lieu de 2023 (les biens immobiliers réalisés à partir de 2023) pour les projets pouvant faire l'objet du programme d'aides directes au logement pour permettre aux promoteurs d'écouler leurs biens, mais surtout à répondre à la forte demande ;
- La rareté et la cherté du foncier en milieu urbain rend la production de logements à 300.000 dirhams difficile et non rentable ;
- La hausse des coûts de construction au cours du deuxième semestre 2024 et la pénurie de main-d'œuvre ont constitué un frein important pour de nombreux promoteurs. Les coûts de construction ont

augmenté de manière significative, notamment en raison des hausses de prix des matériaux importés. Cela a conduit à un ajustement des prix des biens immobiliers, ce qui a affecté la demande dans certaines régions du pays ;

D'autre part, Les promoteurs immobiliers ont salué la réduction des frais notariaux pour les transactions immobilières inférieures à 300.000 dirhams. Ce qui a contribué à alléger le coût des transactions, notamment pour les acheteurs de logements dans le cadre des programmes de logements sociaux ou abordables.

✚ Selon **les industriels des matériaux de construction**, le royaume connaît un véritable essor dans le secteur de la construction. Bien que les grands projets en cours semblent se dérouler de manière stable, une pénurie de main-d'œuvre pourrait ralentir cette dynamique. Les entreprises de taille moyenne et petite en souffrent déjà.

Si les grandes entreprises parviennent à recruter les profils dont elles ont besoin, la conjoncture crée une tension sur le marché de l'emploi, privant les petites et moyennes entreprises d'une main d'œuvre qualifiée.

Résultat, certains chantiers pilotés par des petites et moyennes entreprises du secteur accusent du retard et se retrouvent même parfois à l'arrêt.

Afin d'éviter des pénuries plus conséquentes qui pourraient, à terme, entraîner des conséquences sur l'avancement des grands projets au Maroc, les spécialistes appellent l'Etat à établir une liste des métiers en tension, tout en proposant des formations afin de flécher les compétences selon les besoins du marché.

✚ **Du côté des Banques**, la disponibilité du financement est cruciale pour revitaliser le secteur immobilier. Diverses options de financement sont accessibles aux acheteurs. Le gouvernement a ainsi mis en œuvre un nouveau programme d'aide directe au logement, destiné à faciliter l'accès à la propriété pour les ménages à revenus faibles et moyens. Ce programme, qui s'étend sur la période 2024-2028, offre des subventions allant jusqu'à 100.000 DH pour l'achat d'un logement coûtant moins de 300.000 DH, et jusqu'à 70.000 DH pour un logement entre 300.000 et 700.000 DH. Ce programme est accessible aussi bien aux citoyens marocains résidant dans le pays qu'aux Marocains résidant à l'étranger (MRE). Son but : fournir une aide directe aux

ménages à revenus moyens ou faibles, afin de leur faciliter l'accès à la propriété. Même si les montants accordés sont relativement faibles par rapport au coût global des biens, ces aides constituent une aide substantielle sur un marché où l'accès au financement reste un problème critique. Enfin, du côté des banques, diverses options de financement permettent aux citoyens d'acquérir une propriété.

Les ajustements de la politique monétaire ont joué un rôle crucial dans cette dynamique. La réduction du taux directeur de BAM à 2,5% a permis un allègement des conditions d'accès au crédit, comme le souligne le dernier rapport de la Banque centrale sur la politique monétaire. Le taux débiteur moyen global a diminué de 22 points de base pour s'établir à 5,21%. Cela a encouragé les ménages à s'engager dans des projets d'acquisition immobilière, notamment dans le segment résidentiel.

Cependant, cette tendance reste freinée par une inflation sous-jacente qui, bien qu'en net repli, continue d'éroder le pouvoir d'achat des ménages. Face à ces évolutions, les acteurs du marché immobilier tentent tant bien que mal de s'adapter.

✚ In fine, les professionnels du secteur de l'immobilier au Maroc expriment des préoccupations concernant plusieurs aspects du marché.

Le marché immobilier marocain entre juillet et décembre 2024 a connu des défis mais aussi des signes de reprise. Les notaires ont mis l'accent sur l'importance de la transparence, du digital et des réformes fiscales. Les promoteurs ont, quant à eux, souligné la pression sur les coûts et les incertitudes liées au financement. Les institutions financières ont adopté une politique plus prudente en matière de crédit, ce qui a limité l'accès au financement pour de nombreux acheteurs.

Dans l'ensemble, les avis des professionnels du secteur immobilier au Maroc révèlent un marché en transformation, entre difficultés à court terme et perspectives de reprise à moyen terme. Les réformes mises en place, notamment en matière de transparence et de financement, sont susceptibles de jouer un rôle déterminant dans l'avenir du marché immobilier marocain.



IX. FOCUS DU SEMESTRE

LA JOURNÉE MONDIALE DE L'HABITAT 2024 : MOBILISER LA JEUNESSE POUR UN AVENIR URBAIN DURABLE

Le 7 octobre 2024, la Journée mondiale de l'habitat a été célébrée sous le thème « Mobiliser les jeunes pour un meilleur avenir urbain ». Cet événement mondial a souligné le rôle fondamental de la jeunesse dans la transformation des villes et la construction d'un avenir plus équitable, durable et inclusif.

Face à une urbanisation rapide – en particulier dans les pays du Sud où les jeunes représentent plus de 70% de la population urbaine – les enjeux liés à la planification, à l'accès au logement et à la résilience climatique deviennent cruciaux. D'ici 2050, près de 70% de la population mondiale vivra en milieu urbain, avec une proportion croissante de jeunes âgés de moins de 18 ans.

Cette journée vise à encourager la participation active des jeunes dans les processus de planification urbaine, en leur offrant des espaces pour s'exprimer, proposer des idées et contribuer à la conception de villes qui répondent aux besoins de toutes les générations.

Elle cherche également à promouvoir leur leadership à l'échelle locale, en renforçant leur capacité à prendre part aux décisions qui affectent leur quotidien, et en soutenant les initiatives portées par des jeunes dans leurs communautés.

Enfin, la journée entend favoriser l'implication des jeunes dans les domaines clés du développement urbain, notamment le logement abordable, la mobilité durable et l'action environnementale, afin qu'ils puissent participer pleinement à la construction de villes résilientes et inclusives pour l'avenir.

À cette occasion, une conférence internationale a été organisée pour encourager la participation active des jeunes dans les processus décisionnels liés au développement urbain. Les échanges ont porté sur des solutions concrètes favorisant le leadership local, l'entrepreneuriat, l'innovation sociale et l'action climatique portée par la jeunesse.

Dans son message officiel, le Secrétaire général de l'ONU, António Guterres, a rappelé que les jeunes sont « indispensables à l'édification d'un avenir plus équitable et plus durable ». Il a appelé à investir dans leur éducation, à renforcer leurs compétences numériques et à soutenir leurs

initiatives, notamment dans les domaines du logement abordable et de la mobilité durable.

Malgré les avancées, des obstacles majeurs persistent à la réalisation des Objectifs de développement durable (ODD), notamment en matière de pauvreté, d'inégalités et de changement climatique. L'engagement des jeunes n'est donc pas seulement souhaitable, mais essentiel pour faire face à ces défis.

La Journée mondiale de l'habitat 2024 a ainsi rappelé l'urgence de donner aux jeunes une voix forte dans la conception des villes de demain – des villes plus inclusives, plus justes, et capables de répondre aux aspirations des nouvelles générations.



X. EVÉNEMENTS MARQUANTS

Vendredi 23 septembre 2024 : Réunion de travail avec le Conseil National de l'Ordre des Architectes CNOA

Dans le cadre des échanges avec les acteurs du secteur de la construction et du cadre bâti, ainsi que de la collaboration étroite avec les professionnels du secteur, Madame Fatima Zahra El Mansouri, ministre de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, a présidé le vendredi 13 septembre une réunion de travail avec Monsieur Chakib Benabdellah, récemment réélu président du Conseil National de l'Ordre des Architectes (CNOA). Ce dernier était accompagné des membres de son bureau et des présidents des Conseils Régionaux de l'Ordre (CROA). La rencontre a également connu la présence du Secrétaire Général du Ministère ainsi que des directeurs centraux.

Lors de cette rencontre, Madame la Ministre a tenu à rappeler, encore une fois, l'engagement et la détermination du Ministère à accompagner les instances ordinales en vue d'œuvrer de concert pour l'encadrement et le développement de la profession et du secteur.

Madame la Ministre a, encore une fois, salué les efforts du CNOA et des CROA pour l'élan de solidarité et l'engagement indéfectible dont l'ensemble de la profession d'architecte a fait preuve, lors du douloureux séisme d'Al Haouz. Elle a par ailleurs invité les représentants de l'Instance Ordinale à s'impliquer davantage dans les efforts de reconstruction, déjà en marche, pour surmonter les difficultés rencontrées, afin de pouvoir reloger dignement les populations sinistrées tout en préservant les dimensions architecturales et patrimoniales locales.

Les représentants de la profession ont pu exposer les différents chantiers prioritaires du CNOA, en passant en revue les défis auxquels fait face la Profession de l'architecte.

Mercredi 6 novembre 2024 : Forum Urbain Mondial

Sous le thème "Tout commence chez soi : Actions locales pour des villes et des communautés durables", Monsieur Adib Ben-Brahim, Secrétaire d'Etat chargé de l'Habitat auprès de Madame la Ministre de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, a procédé le 5 novembre 2024 à l'inauguration officielle du Pavillon du Royaume du Maroc du Forum Urbain Mondial (12^{ème} Edition) organisée au Centre International des Expositions d'Égypte au Caire, du 04 au 08 novembre 2024.

Cette cérémonie a connu la participation de son excellence Monsieur l'Ambassadeur du Royaume du Maroc en Égypte, Monsieur le Président du Directoire du Holding Al Omrane et Madame la Coordinatrice Résidente du Système des Nations Unies au Maroc, ainsi que de représentants de la délégation saoudienne et française et des représentants des établissements, des organismes et des fédérations professionnelles marocains.

Le pavillon marocain, dans sa conception, s'inspire de la culture et de l'identité du Maroc. Il s'agit d'une vitrine nationale pour mettre en exergue les grands projets et initiatives de développement urbain et d'amélioration du cadre bâti, menés par le Maroc.

Les Side Events organisés dans le pavillon Maroc ont porté sur les axes suivants :

- Développement Urbain durable et Inclusif ;
- Résilience Urbaine et Transformation des territoires.

Du 20 au 24 novembre 2024 : Salon International du Bâtiment (SIB). Sous le thème : "Mise en œuvre maîtrisée, Matériaux et Bâtiments valorisés"

Le 19^{ème} Salon International du Bâtiment (SIB) s'est tenu du 20 au 24 novembre 2024 au Parc d'Exposition Mohammed VI d'El Jadida, sous le Haut Patronage de Sa Majesté le Roi Mohammed VI. Organisé par le ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville et l'Agence Marocaine de Développement des Investissements et des Exportations (AMDIE), marque près de quatre décennies de contribution au secteur du bâtiment et de la construction. Cet événement constitue une plateforme stratégique pour les professionnels du secteur du bâtiment, axée sur la durabilité et l'innovation. L'invitée spéciale de cette édition était la République Islamique de Mauritanie à travers une série d'activités et de présentations qui soulignent les liens solides et les collaborations dynamiques maroco-mauritaniennes dans le secteur du bâtiment.



L'édition 2024, placée sous le thème : « Mise en œuvre maîtrisée, Matériaux et Bâtiments valorisés » a mis en exergue les technologies innovantes, les matériaux durables mais également les meilleures pratiques pour une construction responsable.

Cette année, 50 pays sont représentés et plus de 1500 marques exposées sur un espace total de 30.000 m². Un programme riche en conférences, ateliers et espaces thématiques, comme la SIB Academy et le SIB Formation. Et ce, afin de permettre aux participants de découvrir les dernières tendances, favoriser les échanges d'expertise et développer leur réseau.

L'édition 2024 représente un moment clé pour l'avenir du bâtiment au Maroc et au-delà. Elle a mis l'accent sur plusieurs aspects clés, notamment l'intégration de solutions

respectueuses de l'environnement, les propositions de l'urbanisme, les synergies intersectorielles mais également le respect des attentes des consommateurs ou encore le soutien d'un développement économique et social.

En marge de l'ouverture de cette 19^{ème} édition du SIB, le Ministère a organisé une conférence institutionnelle inaugurale sous le thème : « Politiques de l'habitat : Visions partagées ».

Cette conférence a été présidée par Monsieur Adib BENBRAHIM, Secrétaire d'État chargé de l'Habitat et marquée par la participation de Monsieur Mamoudou Mamadou NIANG, ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et

de l'Aménagement du Territoire de la République Islamique de Mauritanie, ainsi que d'un certain nombre de directeurs et responsables, d'experts et de professionnels.

Dans son discours d'ouverture, Monsieur le Secrétaire d'État a affirmé que cette année marque un nouveau tournant par le lancement du nouveau programme d'habitat « Daam Sakane », étalé sur la période 2024-2028, qui témoigne d'une volonté Royale affirmée de renforcer l'accès des citoyennes et des citoyens à un logement décent, et ce, en soutenant directement le pouvoir d'achat des ménages à travers une aide financière directe accordée à l'acquéreur.



XI. MARCHÉ IMMOBILIER À L'INTERNATIONAL

FRANCE

Marché en transition et baisse des taux

En 2024, le marché immobilier français a traversé une période de transition marquée par des évolutions contrastées. Après une année 2023 difficile, la tendance baissière s'est prolongée en début d'année, avec une diminution significative du nombre de transactions et une baisse des prix, notamment dans l'ancien. Les taux d'intérêt, qui avaient atteint des niveaux élevés en 2023, ont commencé à reculer progressivement, favorisant un léger regain d'activité en fin d'année.

Cette baisse des taux, conjuguée à un assouplissement des conditions de crédit, a permis un redémarrage modéré du marché, bien que les volumes de ventes restent inférieurs à ceux des années précédentes.

Crise persistante du logement neuf et locatif

Le nombre de logements autorisés à la construction a chuté de 12,3% sur un an, traduisant un ralentissement du secteur du neuf, fortement impacté par l'augmentation des coûts de construction et la prudence des investisseurs. Les mises en chantier ont également reculé de 11,1%, bien qu'un rebond de 16,6% ait été observé en décembre. La crise du logement a continué à peser sur le marché locatif, avec une offre limitée et des loyers en hausse dans les grandes métropoles, enregistrant ainsi un recul de 11% par rapport à 2023 et de 36% par rapport au pic de 2021.

Transition énergétique en cours

Les évolutions fiscales et réglementaires ont également influencé le secteur, avec un renforcement des normes énergétiques qui a incité certains propriétaires à rénover leurs biens pour éviter leur déclassement en tant que passoires thermiques. Cette contrainte a contribué à la baisse des transactions dans certains segments du marché, tandis que les investisseurs ont dû s'adapter à un environnement plus exigeant. En fait, la part des ventes de logements les plus énergivores (classes F et G) a diminué pour atteindre 13%, tandis que les logements mieux classés (A et B) ont progressé, représentant 8% des transactions. Cette tendance confirme que les acheteurs prennent de plus en plus en compte les performances énergétiques dans leurs décisions.

Digitalisation accrue

La digitalisation du marché immobilier s'est également accélérée, avec une augmentation de 12% de l'audience des portails immobiliers, témoignant d'un recours accru aux outils en ligne pour la recherche et la gestion des biens.

Principaux indicateurs du marché immobilier français au deuxième semestre 2024 :

- Evolutions significatives du marché immobilier : Baisse des taux d'intérêt à 3,34%, Renforcement des normes énergétiques et évolutions fiscales ;
- Repli du nombre de logements autorisés de 12,3% sur un an ;
- Baisse du nombre de mises en chantier de 11,1% sur un an ;
- Recul des autorisations de logements individuels de manière importante (-14,9%) sur un an que ceux collectifs (-10,7%) ;
- Baisse des prix des logements anciens de moins de 1% sur un an après une chute de l'ordre de 4% en 2023 ;
- Pénalisation du secteur de la location par la baisse des ventes sur le marché immobilier ancien ;
- Chute des transactions de 11% par rapport à 2023 et de 36% par rapport au pic enregistré en 2021.





ETATS-UNIS

Évolution contrastée du marché immobilier américain

L'année 2024 a été marquée par une évolution contrastée, oscillant entre une poursuite de la contraction en début d'année et des signes de stabilisation en fin d'année. La hausse des taux d'intérêt amorcée en 2022 a continué à peser sur la demande au premier semestre, freinant les achats et entraînant une baisse du volume des transactions. Avec environ 775.000 ventes enregistrées, le marché a accusé un recul de 11% sur un an. Cette diminution a atteint son point bas au milieu de l'année, alors que les acheteurs faisaient face à des conditions de crédit strictes et à des taux hypothécaires qui ont atteint des niveaux historiquement élevés, dépassant 7% sur 30 ans à plusieurs reprises au cours de l'année, rendant l'achat immobilier plus difficile pour de nombreux ménages.

Tendances clés du marché immobilier

Au second semestre, la situation a commencé à s'améliorer grâce à un assouplissement progressif des taux et une stabilisation du marché. Les ventes de logements existants ont progressé de 2,2% en fin d'année, atteignant un rythme annuel de 4,24 millions d'unités. L'offre de logements a également augmenté de 16,2% sur un an. Le prix médian des logements existants a enregistré une hausse de 6% sur un an, portée par une demande qui reste forte malgré les tensions sur l'accessibilité financière.

Le marché de la construction a montré une certaine résilience, avec une hausse de 15,8% des mises en chantier en décembre, bien que les achèvements aient diminué de 4,8%. Cette dynamique a été soutenue par une légère amélioration des conditions de crédit et une adaptation des promoteurs aux nouvelles attentes des acheteurs, notamment en matière d'efficacité énergétique et de flexibilité des espaces de vie.

Les perspectives pour 2025 restent prudentes, avec une possible poursuite de la détente des taux d'intérêt et une augmentation progressive de l'activité immobilière. Toutefois, les incertitudes économiques et les politiques monétaires de la Réserve fédérale continueront de jouer un rôle clé dans l'évolution du marché. L'accès au crédit et l'évolution des prix resteront des éléments déterminants pour une reprise durable du secteur.

Principaux indicateurs du marché immobilier américain au deuxième semestre 2024 :

- Hausse des ventes de logements de 2,2% en décembre pour atteindre un taux annuel corrigé des variations saisonnières de 4,24 millions d'unités ;
- Bond du taux moyen d'un prêt hypothécaire à taux fixe sur 30 ans à la fin de l'année. Il est légèrement inférieur à 7% ;
- Baisse du stock de logements de 13,5% à fin 2024 ;
- Hausse de l'offre de 16,2% par rapport à l'année précédente et le prix médian des logements existants de 6,0% par rapport à l'année précédente ;
- Hausse des prix de 0,5% en novembre par rapport aux niveaux d'octobre. Ils sont en hausse de 5,7% sur un an ;
- Bond de 15,8% des mises en chantier de logements en décembre 2024 par rapport au mois précédent ;
- Repli des permis de construire de 0,7% et des achèvements de logements de 4,8% en décembre 2024.





Le marché immobilier britannique a poursuivi sa dynamique positive malgré les défis liés à la hausse des coûts d'emprunt et à l'incertitude politique et économique. Bien que la croissance rapide des années précédentes se soit atténuée, le secteur a maintenu une progression régulière, soutenue par une demande croissante et les anticipations d'une évolution des taux d'intérêt. La croissance modérée des prix de l'immobilier témoigne de la résilience du marché, alors que l'activité continue de se redresser.

Des taux hypothécaires stables mais une baisse attendue

Après une année 2023 marquée par une correction notable des prix et une contraction significative du volume des transactions, l'année 2024 a été celle d'une reprise progressive, bien que mesurée. Ce redémarrage a été favorisé par un ralentissement de l'inflation, revenue à 2% en mai, ainsi qu'une légère détente des taux d'intérêt directeurs, passés de 5,25% en août 2023 à environ 5% en 2024. Dans le même temps, les taux hypothécaires ont reculé de manière modeste, avec un taux fixe moyen sur cinq ans atteignant 4,75% en fin d'année, contre 4,78% un an auparavant.

Offre et demande : un marché toujours en tension

Sur le plan des prix, la dynamique reste contrastée selon les segments et les zones géographiques. Après une phase de stagnation début 2024, les prix demandés par les vendeurs ont progressé de 1,7%, enregistrant leur plus forte hausse en début d'année depuis 2020. En moyenne, les prix des logements ont augmenté de 4,6% sur l'ensemble de l'année à l'échelle nationale. Cette hausse a été tirée par certaines régions dynamiques comme l'Écosse (+6,9%) ou l'Irlande du Nord (+9,0%), tandis que les zones du Sud de l'Angleterre ont connu une progression plus modérée.

Le volume des transactions, bien qu'en amélioration, restes-en deçà des niveaux pré-pandémiques. Après une baisse de 19% en 2023, les ventes résidentielles ont encore reculé de 7,8% au premier trimestre 2024, avant de se redresser progressivement au second semestre. Ce rebond a été soutenu par une augmentation de 11% du nombre de biens mis en vente par rapport à l'année précédente, et une hausse de 9% des demandes d'achat auprès des agences immobilières. En conséquence, le nombre de ventes conclues a progressé de 11% sur la même période.

Le marché locatif, de son côté, a été soumis à de fortes pressions. La pénurie persistante de logements à louer, aggravée par le retrait progressif de nombreux propriétaires bailleurs du marché, a contribué à une hausse record des loyers, évaluée à +9,2% à l'échelle nationale. Certaines régions ont été particulièrement touchées, notamment l'Écosse (+10,5%) et certaines villes universitaires et capitales régionales. Ce contexte a renforcé les tensions sur l'accessibilité locative, notamment pour les jeunes actifs et les ménages modestes, alors même que la demande reste structurellement élevée.

Face à ces déséquilibres, le gouvernement a engagé plusieurs réformes structurelles, dont la Leasehold and Freehold Reform Act 2024 et le Renters' Rights Bill, visant respectivement à sécuriser l'accès à la propriété et à encadrer davantage le marché locatif. Toutefois, leur mise en œuvre reste progressive et leur impact réel se mesurera dans les années à venir.

En somme, 2024 aura été une année de transition pour le marché immobilier britannique, marquée par des signaux positifs de reprise, mais aussi par la persistance de tensions profondes liées à l'offre, aux conditions d'accès au crédit et à la pression locative.

Principaux indicateurs du marché immobilier britannique au deuxième semestre 2024 :

- Hausse des prix moyens demandés par les nouveaux vendeurs ;
- Bond du nombre de nouveaux biens immobiliers mis sur le marché de 11% par rapport à l'année dernière ;
- Croît du nombre d'acheteurs contactant des agents au sujet de propriétés à vendre de 9% et que les ventes consenties augmentaient de 11% ;
- Stabilité des taux hypothécaires, leur indicateur hebdomadaire montre que le taux moyen d'une hypothèque fixe à cinq ans était de 4,75%, soit une légère baisse par rapport à l'année précédente (4,78%).





ESPAGNE

Tendances du marché immobilier espagnol : forte demande et offre limitée

Le marché immobilier espagnol en 2024 reste dynamique, porté par une demande soutenue, notamment de la part des acheteurs étrangers qui représentent plus de 15% des transactions.

Cependant, l'offre de logements est insuffisante, ce qui a contribué à la hausse des prix, notamment dans les grandes villes et les zones touristiques. Le prix moyen des logements anciens a atteint 2 266 €/m² en avril 2024, en hausse de 10,88% sur un an, avec des augmentations spectaculaires dans des villes comme Madrid (+26,3%), Malaga (+21,77%) et Valence (+21,17%). Le marché du neuf a suivi une tendance similaire, avec un prix moyen atteignant 2 930 €/m² en juin 2024, soit une augmentation annuelle de 4,3%.

L'Espagne fait face à un déficit estimé à 600.000 logements d'ici 2025, ce qui empêche une stabilisation des prix, malgré une demande forte dans certaines régions plus abordables comme l'Estrémadure et la Castille-La Manche.

Le volume des transactions a connu un léger recul, avec 152.000 ventes au premier trimestre 2024, soit une baisse de 5,6% par rapport à la même période en 2023. Cette contraction a été plus marquée pour les logements anciens (-7,6%), tandis que les ventes de logements neufs ont progressé (+3%). Malgré ce ralentissement, le niveau d'activité reste 34% supérieur aux niveaux d'avant la pandémie, témoignant de la robustesse du marché immobilier espagnol.

L'évolution du marché a été influencée par plusieurs facteurs, notamment l'évolution des taux d'intérêt. Bien que les taux hypothécaires aient connu une certaine stabilisation, ils restent relativement élevés, oscillant entre 3% et 4% en fonction des types de prêts.

Accès au logement et tensions sur le marché locatif

Le marché locatif a été particulièrement tendu, avec une augmentation des loyers de 9,2% en un an, atteignant 11,9 €/m² en moyenne. Dans des villes comme Valence (+21,6%), Palma (+19,3%) et Barcelone (+14,4%), les hausses ont été encore plus marquées. Cette flambée des loyers est accentuée par la réduction de l'offre locative, qui a chuté de 26% à Madrid et 23% à Malaga, notamment en raison des nouvelles réglementations sur la location de courte durée.

Le marché immobilier espagnol entre transition écologique et pénurie de logements

Par ailleurs, une tendance vers des logements durables et écologiques s'est affirmée, les acheteurs étant de plus en plus sensibles aux questions environnementales. Les nouvelles constructions mettent l'accent sur l'efficacité énergétique et l'intégration dans leur environnement.

L'Espagne fait face à un déséquilibre entre l'offre et la demande, aggravé par un manque de nouvelles constructions, ce qui alimente la hausse des prix. En 2025, la situation pourrait évoluer en fonction de la politique monétaire de la Banque centrale européenne et de la capacité du pays à augmenter son offre de logements.

Principaux indicateurs du marché immobilier espagnol au deuxième semestre 2024 :

- Hausse des prix des logements de 10 à 11% en 2024 ;
- Bond du nombre de transactions immobilières résidentielles de 18,1% en octobre 2024 par rapport à octobre 2023 ;
- Hausse du prix moyen au mètre carré en octobre 2024 de 2,9% sur un an : une hausse de 5,3% du prix des appartements (1913 €/m²) et une baisse de 0,2% du prix des maisons individuelles (1318 €/m²) ;
- Bond du nombre de crédits hypothécaires de 24% d'une année sur l'autre ;
- Hausse des permis de construire de 16% à fin octobre ;
- Augmentation de la consommation de ciment de 1,8% jusqu'en novembre.





Un secteur en crise prolongée

Le marché immobilier chinois en 2024 a continué de faire face à de graves difficultés, malgré les nombreuses interventions du gouvernement pour tenter de stabiliser le secteur.

La crise, qui dure depuis plusieurs années, s'est aggravée avec la baisse continue des prix de l'immobilier dans 69 des 70 plus grandes villes du pays. L'investissement, les mises en chantier et les transactions immobilières ont également connu une forte contraction, affectant d'autres secteurs économiques comme l'industrie du ciment et de l'acier.

Indicateurs immobiliers en forte baisse

Les prix de l'immobilier résidentiel ont chuté de 1,5% sur un an, poursuivant une tendance baissière entamée depuis 2021. Cette situation est aggravée par la surcapacité du secteur et la dette massive des promoteurs, notamment des géants comme Evergrande et Country Garden, en difficulté financière.

Le volume des transactions a enregistré une baisse notable. En début d'année, les nouvelles constructions ont reculé de 5%, tandis que la surface totale vendue a également diminué. Cette tendance reflète une demande toujours faible et une confiance limitée des ménages envers le secteur immobilier. L'offre reste excédentaire dans de nombreuses villes, ce qui pèse davantage sur les prix et la rentabilité des investissements immobiliers.

De plus, les investissements étrangers en Chine sont en net recul, aggravant encore la situation.

Par ailleurs, la crise immobilière affecte l'ensemble de l'économie chinoise. La production industrielle ralentit, notamment en raison d'une faible demande intérieure et d'un contexte international tendu marqué par des tensions commerciales croissantes avec les États-Unis et l'Europe.

Mesures gouvernementales pour relancer le marché

Face à cette situation, Pékin a mis en place plusieurs mesures de soutien. Le gouvernement a notamment injecté plus de 500 milliards de dollars pour financer des projets de logements inachevés et a introduit des allègements fiscaux pour aider les promoteurs à surmonter leurs difficultés financières. Des baisses de taux d'intérêt et un assouplissement des conditions d'accès aux prêts immobiliers ont aussi été décidés afin de relancer la demande.

Principaux indicateurs du secteur immobilier chinois au deuxième semestre 2024

En résumé, malgré des mesures de relance importantes, le marché immobilier chinois en 2024 reste en crise, avec une baisse des prix persistante, une confiance des ménages affaiblie et un impact négatif sur l'économie dans son ensemble.

Ci-dessous, les indicateurs qui ont caractérisé le marché immobilier chinois en 2024 :

- Réductions et exemptions fiscales pour stabiliser le marché sont au cours de leur premier mois d'application ;
- Chute des prix de 1,5% sur un an ;
- Effondrement du marché immobilier ces dernières années laissant plusieurs promoteurs en difficulté financière ;
- Lancement des mesures pour soutenir le secteur, notamment des baisses des taux hypothécaires, un assouplissement des restrictions à l'achat de logements et une augmentation du crédit pour les projets de logement inachevés à plus de 500 milliards de dollars.



XII. IMMOBILIER EN BREF

Au deuxième semestre de 2024, la reprise du secteur immobilier semble bien engagée et les différents indicateurs annoncent un début de renversement de la tendance baissière observée ces dernières années.

En effet, les achèvements tous types confondus (logements, lots et unités de restructuration), ont enregistré une croissance de 2%. Portée essentiellement par la production des lots qui est passée à 17.286 au deuxième semestre de 2024 soit une progression de 24,7%.

Les mises en chantier tous types confondus (logements, lots et unités de restructuration) ont enregistré un accroissement de 45%. Porté pleinement par le lancement des chantiers de construction des logements qui a marqué une expansion de 51% et des lots de 30,4%. Les unités de restructuration quant à elles ont progressé de 38%.

Les ventes de ciment ont affiché une augmentation de l'ordre de 17,64%, au deuxième semestre de 2024, par rapport à la même période de l'année précédente pour atteindre 7,42 MT.

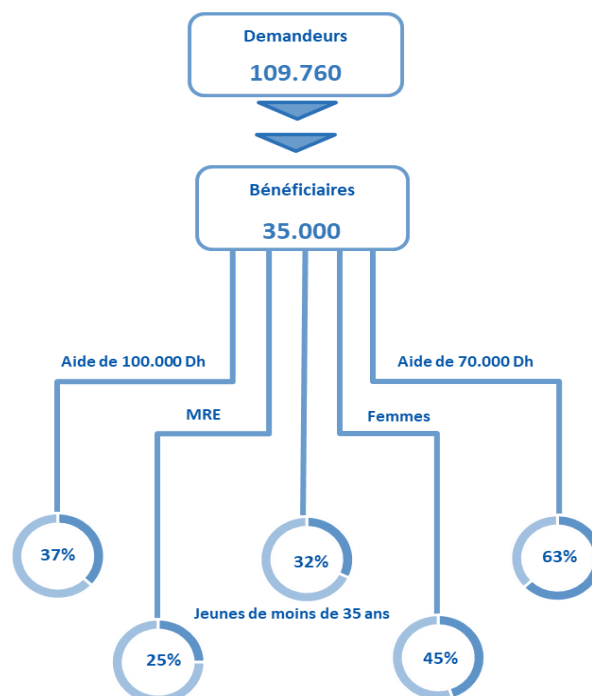
Au volet des crédits immobiliers, ceux-ci ressortent en légère hausse de 2,3% à fin 2024, portée essentiellement par les crédits à l'habitat qui ont progressé de 1,73%.

De même, le secteur de l'emploi en BTP a créé 13.000 postes d'emploi en 2024 (24.000 postes perdus en milieu urbain et 36.000 créés en milieu rural), vs la création de 19.000 postes en 2023. Il a enregistré un accroissement de 0,74% en 2024 par rapport à 2023.

À la clôture de l'année 2024, le programme Dâam Sakane affiche des résultats significatifs pour sa première année d'opération. De janvier à décembre, 109.760 demandes ont été soumises sur la plateforme nationale dédiée. Parmi ces candidatures, 35.000 bénéficiaires ont été retenus, dont environ 25% de Marocains résidant à l'étranger et 32% des jeunes de moins de 35 ans. En matière d'aides financières, 63% des bénéficiaires ont reçu un soutien de 70.000 dirhams et 37% une aide de 100.000 dirhams.

CHIFFRE CLE

Programme Dâam Sakane A fin 2024



EQUIPE DE REDACTION

Supervision, révision et conception :

Mme Bouchra LAHLALI

Cheffe de la Division de la Veille et la Coordination

Rédaction :

**Mme Bouchra
LAHLALI**

Cheffe de la Division de la Veille et la Coordination

Mme Naima BAH

Cheffe de Service de la Veille Immobilière

**Mme Mariem
SIDQUI**

Cheffe de Service des Transactions Foncières et
Réglementation

**Mme Kaoutar
HATIM**

Chargée du Système de Suivi de la Production en
Habitat

**M. Jorhoumi
Mohamed**

Chargé des Systèmes de Suivi des prix des matériaux
de construction, du loyer et du coût de la construction

Mme Sara Negou

Chargée de l'élaboration des documents et
publications

NOTE DE CONJONCTURE IMMOBILIERE

2^{ème} semestre 2024

Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme,
de l'Habitat et de la Politique de la Ville

Angle rue Al Joumayz et Al Jaouz, Secteur n°16, Hay Ryad, Rabat, Maroc

Direction des Systèmes d'Information et de l'Observation
Division de la Veille et la Coordination

Pour tout complément de renseignements, contacter :
veillecoordination@matnuhqv.gov.ma

